



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2943-SOT-1167

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 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-2019-2943-SOT-1167, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de julio 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 Callejón Torresqui número 54, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de julio de 2019.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente, esta Procuraduría emitió la Opinión Técnica folio PAOT-2019-886-DEDPOT-547 el día 24 de octubre de 2019, de la cual se desprende que si bien los predios ubicados en Callejón Torresqui número 54 y 54 BIS, ambos de la Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, se encuentran fusionados físicamente, los trabajos de construcción objeto de denuncia corresponden en el predio ubicado en **Callejón Torresqui número 54 BIS, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán**; en consecuencia, para efecto de la presente investigación, se entenderá que los hechos denunciados se ubican en el domicilio ubicado en **Callejón Torresqui número 54 BIS, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán**.

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:



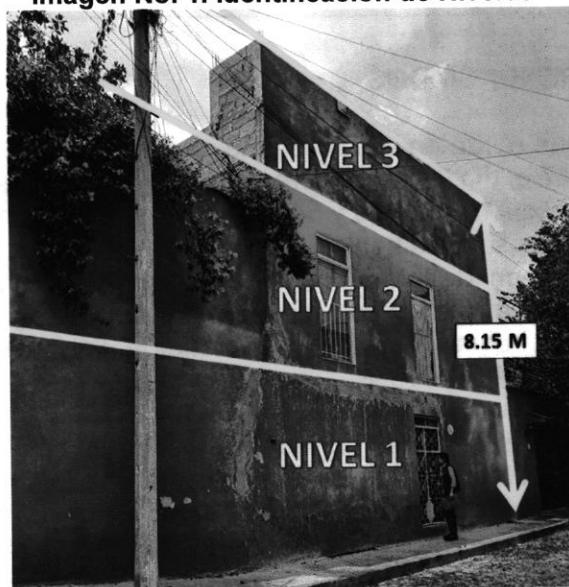
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial).

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, al predio de mérito, le corresponde la zonificación H/7.5/40/E_CHC (Habitacional, 7.50 m máximos de altura, 40% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 1000.00 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 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 de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble habitado de 3 niveles con una altura de 8.15 m, cuyo tercer nivel se observó que es de reciente construcción. -----

Imagen No. 1. Identificación de Niveles



Fuente: PAOT, Reconocimiento de hechos 23 de agosto de 2019.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-886-DEDPOT-547, de fecha 24 de octubre 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: -----

"(...)

- *Les aplica la zonificación directa Habitacional Unifamiliar 7.5/40/una vivienda cada 1000.00 m² de terreno (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad una vivienda cada 1000m² de terreno), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo*

Medellín 202, 5^{TO} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2943-SOT-1167

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 la construcción objeto de investigación se desplanta en los predios ubicados en Callejón Torresqui número 54 cuenta con una superficie de 271 m² y el predio ubicado en callejón Torresqui número 54 BIS cuenta con una superficie de 571 m².*
- *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.*
- *Le aplica la Norma de Ordenación Particular (vivienda unifamiliar), de la cual se desprende que a los predios les corresponde lo siguiente:*
 - *Para el predio ubicado en Callejón Torresqui número 54, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, superficie máxima de construcción de 487.8 m², en 162 m² de superficie de desplante, 108.4 m² de área libre en 3 niveles y la construcción de máximo una vivienda.*
 - *Para el predio ubicado en Callejón Torresqui número 54 BIS, colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, se permite una superficie máxima de construcción de 1027.8 m², 342.6 m² de superficie de desplante, 228.4 m² de área libre, en 3 niveles y máximo una vivienda.*
- *Durante el reconocimiento de hechos se constataron modificaciones en la azotea del inmueble como trabajos de repellado en muros, colocación de yeso en plafón y cambio de fachadas interiores y exteriores.*
- *La altura total del inmueble desplantado en el predio marcado con el número 54 BIS (la cual fue medida desde el nivel medio de banqueta a la losa de escaleras) corresponde a 8.15 metros por lo que excede en 0.65 m la altura permitida por la zonificación que le otorga el Programa 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. Al respecto, una persona quien se ostentó como autorizado, el día 30 de agosto de 2019, se presentó en las oficinas de esta Entidad, y manifestó que realizó trabajos únicamente de reparación y que no cuenta con ninguna autorización. -----

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 8.15 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2943-SOT-1167

Dicho lo anterior, se concluye en materia de desarrollo urbano (zonificación), que la ampliación del tercer nivel del cuerpo constructivo que se ubica en el predio Callejón Torresqui 54 BIS, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, excede 0.65 m la altura permitida.

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 al predio ubicado en **Callejón Torresqui 54 BIS, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán** 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 y sanciones procedentes, 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 inmueble habitado de 3 niveles, cuyo tercer nivel se observó que es de reciente construcción durante las diligencias **no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción**.

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 realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, una persona quien se ostentó como autorizado, el día 30 de agosto de 2019, se presentó en las oficinas de esta Entidad, y manifestó que realizó trabajos únicamente de reparación y que no cuenta con ninguna autorización.

Por otra parte, 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/4013/2019, informó que **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción** o algún trámite para el predio de mérito, asimismo informó que dará vista a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la ampliación del tercer nivel realizada en el predio ubicado en Callejón Torresqui 54 BIS, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2943-SOT-1167

Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, de conformidad con el artículo 248 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 8.15 metros de altura, lo cual excede en 0.65 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

- Al predio ubicado en Callejón Torresqui número 54 BIS, Colonia Santa Catarina, 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/7.5/40/E_CHC** (Habitacional, 7.50 m máximos de altura, 40% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 1000.00 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 8.15 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.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble habitado de 3 niveles con una altura de 8.15 m, cuyo tercer nivel es de reciente construcción, durante las diligencias no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.
- Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al predio ubicado en Callejón Torresqui 54 BIS, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán 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 substancialización 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 y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2943-SOT-1167

4. La ampliación del tercer nivel realizada en el predio ubicado en Callejón Torresqui 54 BIS, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, 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, de conformidad con el artículo 248 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 8.15 metros de altura, lo cual excede en 0.65 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:

----- 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 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/IGP/JEGG