



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 2022**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4998-SOT-1798, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de diciembre 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en calle San Francisco Figuraco número 27, Colonia Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de enero de 2020.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, a través de los cuales se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-

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 construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.



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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 35% mínimo de área libre, para la construcción de 1 vivienda cada 500 m² de superficie de terreno, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. -----

Adicionalmente, de la consulta de referencia se advierte que el inmueble objeto de investigación se localiza en un perímetro único de zona histórica y le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se hizo constar la construcción de un inmueble conformado por dos niveles de altura y semisótano, con una altura aproximada de piso a la losa de azotea de 7.06 metros.-----

Adicionalmente, durante un reconocimiento de hechos realizado con posterioridad, se identificó que al momento de la diligencia, el inmueble se encuentra completamente ejecutado y aparentemente ocupado, asimismo se constató que este se encuentra remetido en relación con el alineamiento de la Calle Figuraco, aunado a que se constató la existencia de un elemento constructivo en el extremo sureste del frente inmueble el cual sobrepasa en aproximadamente 2.5 metros la altura referida en el párrafo que antecede.-----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-275-2020, en fecha 20 de enero de 2020, dirigido al propietario, poseedor y/o responsable de la obra 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 al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.-----

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprenden los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 70364-151TECE16 y 70359-151TECE16, ambos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha 24 de octubre de 2016, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 10345-151CRJO18D, expedido el 12 de abril de 2018, por la misma Autoridad, los cuales certifican para el predio investigado la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 35% mínimo de área libre, una vivienda cada 500 m² de superficie de terreno, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico de Coyoacán. -----

Por su parte, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0268/2020, de fecha 05 de febrero de 2020, la Dirección de Patrimonio Cultural



Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2028/2017, de fecha 11 de julio de 2017, a través del cual se emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo entre otros, la proyección de obra nueva de una vivienda unifamiliar de 2 niveles (semisótano, planta baja y un nivel), con una altura de 7.38 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 191.10 m² y 113.23 m² de superficie de construcción bajo nivel medio de banqueta.-----

Asimismo, mediante oficio 0206-C/00118 de fecha 30 de enero de 2020, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el predio denunciado no está incluido en la relación de ese Instituto y no es colindante con alguna construcción incluida en dicha relación.-----

Adicionalmente, mediante el oficio 401.2C.6-2020/1196, de fecha 07 de mayo de 2020, la Coordinación Nacional de Antropología e Historia, informó a esta Subprocuraduría, que el inmueble no está considerado monumento histórico, no es colindante a monumento histórico, sin embargo, se localiza dentro del polígono de protección de la zona de monumentos históricos de la Delegación Coyoacán (hoy Alcaldía Coyoacán), aunado a que cuenta con la autorización 015/18 de fecha 26 de enero de 2018, que ampara el proyecto de obra mayor consistente en la construcción de una casa habitación unifamiliar con semisótano, planta baja y primer nivel, con una altura sobre el nivel de banqueta de 7.50 metros.-----

En conclusión, al predio investigado que aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 35% mínimo de área libre, para la construcción de 1 vivienda cada 500 m² de superficie de terreno, asimismo, se localiza en un perímetro único de zona de monumentos históricos y le aplica la Norma de Actuación número 4 por encontrarse en área de conservación patrimonial de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico de Coyoacán” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.-----

Aunado a lo anterior, cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo y dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, sin embargo a fin de corroborar el cumplimiento de la altura del inmueble permitida, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico de Coyoacán” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.-----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble de 2 niveles y semisótano con un cubo de escaleras en un predio con pendiente aproximada del 10%, con una altura aproximada de 7.06 metros de altura aproximadamente, desde el punto más bajo hasta la losa de azotea, con letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición folio OB/0820/2018 y Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva con folio RCOB/058/2018.-----



Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-275-2020, en fecha 20 de enero de 2020, dirigido al propietario, poseedor y/o responsable de la obra 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 al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia.-----

En respuesta, mediante oficio SMLCCUS/JUDTDU/71/2020, de fecha 7 de febrero de 2020, esa Dirección remitió Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva tipo "B", con número de folio RCOB/058/2018, vigente el 20 de septiembre de 2018 al 20 de septiembre de 2020, para la construcción de 1 vivienda en 2 niveles y semisótano, con una superficie de construcción 190.58 m² sobre nivel medio de banqueta, un área libre de 51.30 m² equivalente al 35% de la superficie del predio, el cual tiene una superficie de terreno de 146.61 m².-----

Al respecto, del análisis realizado las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva tipo "B", con número de folio RCOB/058/2018, el cual se apegó al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital presentado para dicho trámite, con número de folio 10345-151CRJO18D, expedido el 12 de abril de 2018. --

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva tipo "B", con número de folio RCOB/058/2018. -----

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, 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 predio ubicado en calle San Francisco Figuraco número 27, colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Centro Histórico de Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura, 35% mínimo de área libre, para la construcción de 1 vivienda cada 500 m² de superficie de terreno.-----

El inmueble se localiza en un perímetro único de zona histórica y le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio



Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 70364-151TECE16 y 70359-151TECE16, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 10345-151CRJO18D, expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para la construcción de una casa habitación unifamiliar (semisótano, planta baja y primer nivel). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble conformado por dos niveles de altura y semisótano, con una altura aproximada de piso a la losa de azotea de 7.06 metros, así como la existencia de un elemento constructivo en el extremo sureste del frente inmueble que sobrepasa la altura referida, aproximadamente en 2.5 metros. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar el cumplimiento a la altura asignada en la zonificación aplicable y resolver conforme a derecho, y de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. -----
4. La obra denunciada contó con el Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RCOB/058/2018, para la construcción de una vivienda con una superficie de construcción 216.49 m² sobre nivel medio de banqueta, un área libre de 51.30 m² equivalente al 35% de la superficie del predio, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 10345-151CRJO18D, expedido el 12 de abril de 2018. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RCOB/058/2018. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EXPEDIENTE: PAOT-2019-4998-SOT-1798

----- 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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/CRG