



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1787-SOT-766

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**25 NOV 2019**

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-2019-1787-SOT-766, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 08 de mayo 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de construcción (remodelación) y desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble ubicado en Calle Francisco Ortega número 8, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se notificó oficio al denunciado de los hechos que se investigaban, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes 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, 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación) como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Coyoacán el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

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

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Coyoacán, al predio ubicado en Calle Francisco Ortega número 8, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación HU 7.5mts/30 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 30% mínimo de área libre), donde no se permite un uso distinto al habitacional unifamiliar y plurifamiliar, parques y jardines.

Adicionalmente, el inmueble investigado se encuentra dentro de la poligonal del área de conservación patrimonial del centro histórico de Coyoacán, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1787-SOT-766**

Ordenación 4 en Áreas de Conservación Patrimonial y es colindante a inmuebles afecto del patrimonio cultural urbano de valor histórico por lo que cualquier intervención requiere contar previamente 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 y/o Autorización o Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia que avalen los trabajos de obra que se realizan por encontrarse en un Área de Conservación Patrimonial y colindar con un inmueble catalogado.

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio de interés, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 1 nivel de altura del cual se percibieron emisiones sonoras provenientes de las actividades que se realizaban en el inmueble, no obstante, toda vez que no fue posible observar al interior del mismo, no se pudo identificar en qué consistían las actividades ni el uso que se ejerce en el sitio.

Adicionalmente a lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad, se notificó el oficio correspondiente al responsable de los hechos que se investigan, con la finalidad de que realizará las manifestaciones que considerara procedentes y aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de los trabajos en ejecución, por lo que una persona que se ostentó como propietaria del inmueble de interés, presentó escrito a través del cual manifestó que el mismo se destina a **vivienda** y que se realizaban trabajos menores de construcción, anexando entre otros, copia simple de las siguientes documentales:

1. Escrito dirigido al Director de Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Coyoacán con sello de recibo de fecha 15 de septiembre de 2017, en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para realizar trabajos de remodelación consistentes en la reposición y reparación de acabados, cambio de pisos, cancelerías, repellados, pintura en general y reparación de instalaciones en general sin afectar elementos estructurales, entre otros, que no requieran contar con Registro de Manifestación de Construcción.
2. Autorización No. 422/17 de fecha 01 de septiembre de 2017, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia en la que se autorizan los trabajos consistentes en retiro y sustitución de aplanados, aplicación de pintura en general, sustitución de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de gas, impermeabilización y cambio de cancelerías.
3. Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite INBA-00-006 de fecha 26 de julio de 2017, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, en el que se manifiesta que los trabajos autorizados no deben dañar la arquitectura del inmueble colindante catalogado.

Por otro lado, en materia de conservación patrimonial, toda vez que dichas documentales fueron tramitadas en 2017 y actualmente se llevan a cabo trabajos de remodelación, esta Entidad estimó procedente solicitar a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si contaba con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para los trabajos de remodelación que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, la que mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/346/2019 informó que no cuenta con antecedentes en materia de conservación patrimonial para el predio en cuestión.

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si emitió autorización No. 422/17 de fecha 1º de septiembre de 2017 y/o visto bueno para la llevar a cabo actividades de intervención (remodelación) en



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1787-SOT-766**

el inmueble de interés en la presente anualidad, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta al respecto.

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para la llevar a cabo actividades de intervención (remodelación), la que mediante oficio número 2319-C/1335, informó que cuenta con Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles de valor artístico trámite INBA 00-006 con sello y No. de folio 1984 de fecha 26 de julio de 2017, en el que se indica la siguiente leyenda “*TRABAJOS AUTORIZADOS POR EL INBA, LOS TRABAJOS AUTORIZADOS POR EL INBA NO DEBEN DAÑAR LA ARQUITECTURA DEL INMUEBLE COLINDANTE CATALOGADO, PRESENTA AUTORIZACIÓN NÚMERO 422/17 DE FECHA 1º DE SEPTIEMBRE DE 2017, EMITIDA POR EL INAH*”.

En materia de construcción (remodelación), esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción (remodelación) para el inmueble de interés, la que mediante oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/JUDTDU/4065/2019, informó que no cuenta con antecedente alguno relativo al domicilio denunciado.

En esas consideraciones, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la citada Alcaldía, realizar las acciones de verificación en el inmueble de interés, específicamente por cuanto hace a las actividades de remodelación que se realizan en el sitio, de ser el caso, imponer las medidas o sanciones que en derecho procedan, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta.

En esas consideraciones, suponiendo sin conceder que el propietario del inmueble objeto de denuncia haya tramitado el Aviso de realización de obras en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones y los Avisos y/o autorizaciones ante el INBAL y el INAH, dichos documentos fueron expedidos en el año 2017 para determinados trabajos, siendo que en la presente anualidad no se cuenta con ninguna documental en materia de conservación patrimonial y construcción que autorice los trabajos de remodelación.

En consecuencia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por no contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

A su vez, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar acciones de verificación en el sitio e imponer las medidas de seguridad o sanciones que en derecho procedan.

Finalmente, de la investigación realizada por esta Subprocuraduría, no se constató ni se cuenta con la documental que acredite un uso de suelo distinto al habitacional.

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.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1787-SOT-766

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Coyoacán, al predio ubicado en Calle Francisco Ortega número 8, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación HU 7.5mts/30 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 30% mínimo de área libre), donde no se permite un uso distinto al habitacional unifamiliar y plurifamiliar, parques y jardines. Asimismo, se encuentra dentro de la poligonal de un área de conservación patrimonial por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Conservación Patrimonial y cualquier intervención requiere contar previamente 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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Francisco Ortega número 8, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, se constató un inmueble de 1 nivel de altura, del cual se percibieron emisiones sonoras derivadas de los trabajos que se generaban al interior, sin que fuera posible identificar en qué consistían las actividades ni el uso que se ejerce en el sitio. -----
3. El propietario del predio presentó escrito mediante el cual manifestó que el uso que se ejerce es habitacional y que se realizaban trabajos menores de la construcción, aportando diversas documentales tramitadas para el predio en el año 2017. -----
4. Actualmente, en materia de conservación patrimonial, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no cuenta con dictamen técnico para el predio en cuestión. -----
5. Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
6. En materia de construcción, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción (remodelación) para el inmueble de interés. -----
7. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizar acciones de verificación en materia de construcción, específicamente, por cuanto hace a las actividades de remodelación realizadas en el sitio, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan.-----

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: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1787-SOT-766**

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/JDNN/MEAG