



Expediente: PAOT-2019-1227-SOT-497

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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 1, 2 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1227-SOT-497, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de abril 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, presuntos incumplimientos en materia de construcción (separación y protección a colindancias), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Xicoténcatl número 190, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de abril de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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, 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción (separación y protección a colindancias) no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (separación y protección a colindancias) y conservación patrimonial, como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen" contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Complementarias.-----

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



Expediente: PAOT-2019-1227-SOT-497

1.- En materia de construcción (separación y protección a colindancias) y conservación patrimonial

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HOC/9m/55** (Habitacional Unifamiliar, plurifamiliar y/u oficinas y/o comercio, 9 metros máximos de altura máxima y 55% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen" contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, donde el uso para oficinas y comercio se encuentra permitido. -----

Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado al frete por tapias de madera en los que se encuentra un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/0026/18 con vigencia del 15 de junio de 2018 al 15 de junio de 2021 para uso de oficinas con comercio en planta baja; al interior se observaron trabajos constructivos los cuales consisten en la colocación de estructura metálica y colado de castillos, cuenta con un sótano y 3 niveles, cabe mencionar que se observa la separación con los inmuebles colindantes. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante escrito, quien se ostentó como apoderada del responsable de los hechos denunciados, realizó diversas manifestaciones dentro de las que se encuentran que cuenta con Acta de Verificación del INVEA con fecha 9 de abril de 2019 en donde se asienta que no se observa que la obra afecte a inmuebles contiguos. ----

Adicionalmente, anexó entre otros, copia de la Manifestación de Construcción, la Constancia de Alineamiento y número oficial, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, la Memoria de proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos, las medidas de protección a colindancias, el estudio de mecánica de suelos. -----

A efecto de corroborar la emisión de los documentos referidos, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán consultar el o los expedientes que se hayan formado con motivo de la expedición de licencias y/o registros de manifestación de construcción para el inmueble de referencia, consulta de la cual se desprende que el predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/0026/18 para un proyecto consistente en oficinas con comercio en planta baja al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 58388-151ROLA17, documentos de los cuales se desprende lo siguiente: -----

3
K



Expediente: PAOT-2019-1227-SOT-497

	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo	Registro de Manifestación de Construcción	Memoria Descriptiva del Proyecto	Planos Arquitectónicos
Uso de Suelo	Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, oficinas, servicios y/o comercio	Oficinas con comercio en planta baja	Oficinas y comercio	Oficinas y comercio
Superficie del predio	647.00m ²	647.00m ²	647.00m ²	646.38m ²
Área de desplante	501.425m ² (77.50%)	497.19 (76.85%)	497.19 (76.85%)	500.9445m ² (77.50%)
Área libre	145.575m ² (22.50%)	149.81m ² (23.15%)	149.81m ² (23.15%)	145.4355m ² (22.50%)
Altura	9.00m	9.00m	9.00m	8.90m
Superficie máxima de construcción	1,504.275m ²	1,501.35m ²	1,501.35m ²	1,502.8335m ²

Consulta de expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/0026/18
20 de junio de 2019

Del análisis anterior, se puede observar que el proyecto cumple con lo establecido en la zonificación, sin embargo se observan diferencias entre los planos arquitectónicos y lo registrado en la Manifestación de Construcción en la superficie del área libre, la superficie de desplante y la superficie máxima de construcción. -----

Asimismo, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los planos arquitectónicos se desprende que hay una separación de 10 centímetros de separación en las colindancias, cumpliendo con el numeral 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual establece que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm. -----

Dentro de los documentales que obran en el expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/0026/18, se encuentra el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para oficinas y comercio en planta baja en 3 niveles (sótano + P.B. + 2 niveles), con una altura de 8.90 metros, en una superficie de construcción de 1501.35m², por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. --

Por otra parte, el encargado de la obra permitió el acceso a la obra con el fin de hacer la medición a la separación de las colindancias, diligencia en la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada de la que se obtuvo un resultado mínimo de 6cms (en colindancia con un muro irregular ubicado en Corina número 59) y una separación máxima de 21cms, medidas que se tomaron de los paños de la estructura metálica (columnas) a los muros colindantes, observando también tapias para la protección de las colindancias. -----

En conclusión, las actividades de construcción realizadas en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/0026/18, para un proyecto de obra nueva para oficinas y comercio en planta baja en 3 niveles, con una altura de 9.00 metros, en una superficie de construcción de 1501.35m², el cual se apega a la zonificación aplicable y con el numeral 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual establece que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no



Expediente: PAOT-2019-1227-SOT-497

menor de 50 mm, así mismo cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número RCOB/0026/18. -----

Cabe señalar que del 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 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 Xicoténcatl número 190, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán le corresponde la zonificación **HOC/9m/55** (Habitacional Unifamiliar, plurifamiliar y/u oficinas y/o comercio, 9 metros máximos de altura máxima y 55% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen" contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, donde el uso para oficinas y comercio se encuentra permitido. -----

Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere Dictamen Técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado al frete por tapiales de madera en los que se encuentra un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/0026/18 con vigencia del 15 de junio de 2018 al 15 de junio de 2021 para uso de oficinas con comercio en planta baja; al interior se observaron trabajos constructivos los cuales consisten en la colocación de estructura metálica y colado de castillos, cuenta con un sótano y 3 niveles, cabe mencionar que se observa la separación con los inmuebles colindantes. -----
3. Se constató una separación mínima de 6cms (en colindancia con un muro irregular ubicado en Corina número 59) y una separación máxima de 21cms, medidas que se tomaron de los paños de la estructura metálica (columnas) a los muros colindantes, observando también tapiales para la protección de las colindancias. -----
4. Las actividades de construcción realizadas en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/0026/18, para un proyecto de obra nueva para



Expediente: PAOT-2019-1227-SOT-497

oficinas y comercio en planta baja en 3 niveles, con una altura de 9.00 metros, en una superficie de construcción de 1501.35m2. -----

5. Cumple con el numeral 1.9 Separación de edificios colindantes de las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual establece que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número RCOB/0026/18. -----

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: -----

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, así como a la Secretaría de Medio Ambiente 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. -----

JANC/WPB/BARS