



# CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

## Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-883-SOT-288  
y acumulado PAOT-2015-3144-SOT-1312

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 FEB 2016

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-883-SOT-288 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 13 de marzo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, 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 (uso de suelo), conservación patrimonial y construcción por las obras que se realizan en el inmueble ubicado en calle Madrid, número 169, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de marzo de 2015.-----

Asimismo, con fecha 05 de noviembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, 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 (uso de suelo) y construcción por las obras que se realizan en el inmueble ubicado en calle Madrid, número 169, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de noviembre de 2015.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas 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 y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México, D.F., a 29 de febrero de 2016.  
P. 072015-3144-SOT-1312  
Cadastral  
Cadastral  
Cadastral



## **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 (uso de suelo y conservación patrimonial), y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen.-----

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 conservación patrimonial)**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HU/9m/55 (Habitacional Unifamiliar, 9m máximos de altura, 55% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen. Así también, se encuentra dentro del Polígono de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la actual Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, folio 17419-181ARJO12, de fecha 25 de junio de 2012, para usos permitidos, con zonificación HU/9m/55 (Habitacional Unifamiliar, 9m máximos de altura, 55% mínimo de área libre), sin contar con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para un uso distinto al habitacional.-----

Por otra parte, cuenta con Aviso de Intervenciones Menores, folio 117775-301VEAL15, de fecha 26 de febrero de 2015 para aplanados en muros y plafones al interior y exterior; reparación de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas e instalación de ventanas al interior y exterior del inmueble. -----

Sin embargo, los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de investigación consistieron principalmente en la demolición de elementos estructurales (muros y losa), y los trabajos de modificación y ampliación realizados se desplantaron sin respetar el porcentaje mínimo de área libre. Actualmente las actividades de construcción concluyeron y el inmueble se encuentra sin ocupar.-----

En complemento a lo anterior, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes adscrita a esta Subprocuraduría, emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2016-142-DEDPOT-072, de fecha 25 de febrero del presente año, en el cual determinó que la altura del inmueble construido es de 6.97 m<sup>2</sup>; se

Recibido  
2016  
FEB 25  
PAG 2 DE 2



**Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**

**Expediente: PAOT-2015-883-SOT-288  
y acumulado PAOT-2015-3144-SOT-1312**

desplantó en 444.78 m<sup>2</sup> (62.17%) de la superficie total del terreno, excediendo en 122.85 m<sup>2</sup> la superficie de desplante de acuerdo al cálculo del Coeficiente de Ocupación del Suelo, contando únicamente con 259.22 m<sup>2</sup> (37.83%), por ende, no cuenta con el área mínima libre de 55% del total de predio, establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen".-----

Así las cosas, se determinan incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por los trabajos efectuados en el inmueble descrito (afectación de elementos estructurales y ampliación), debió contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Adicionalmente, los trabajos de ampliación se desplantaron invadiendo 134.25 m<sup>2</sup>, correspondiente al 37.83%, sin respetar la superficie mínima de área libre (55%).-----

En virtud de lo anterior, en fecha 13 de abril de 2015, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/804/2015, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, concluir dicho procedimiento, imponer las sanciones aplicables y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----

**2.- En materia de Construcción (modificación, ampliación)**

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra cuenta con Aviso de obras que no requieren Manifestación de Construcción al amparo del Artículo 62, fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, presentado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán en fecha 03 de marzo de 2015, así como oficio DDU/SMLCCUS/899/2015, de fecha 17 de marzo del mismo año, mediante el cual dicha Dirección General informa que **de la visita ocular realizada en el domicilio, dichos trabajos se apegan a lo manifestado por el solicitante.**-----

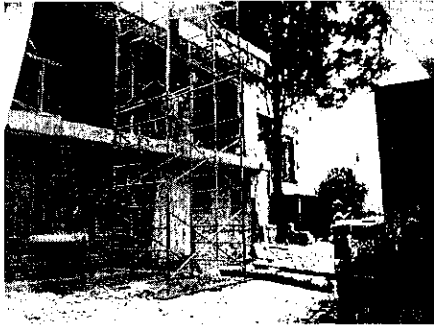
No obstante, con fechas 23 de marzo, 1, 11 y 25 de junio de 2015, 3 y 8 de febrero de 2016, esta Entidad constató y documentó que los trabajos realizados en el inmueble objeto de investigación consistieron en la afectación de elementos estructurales (demolición, modificación y ampliación) de muros y losas, instalación de perfiles "Y", apuntalamiento y apertura de tragaluces en la losa del segundo nivel, construcción de muros, incluyendo el de fachada del 2° nivel y apertura de vanos, sin observar datos del Registro de Manifestación de Construcción (ver fotografías 1 y 2), como consta en el acta de reconocimiento de hechos de fecha 25 de junio de 2015.-----



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**

**Expediente: PAOT-2015-883-SOT-288  
y acumulado PAOT-2015-3144-SOT-1312**

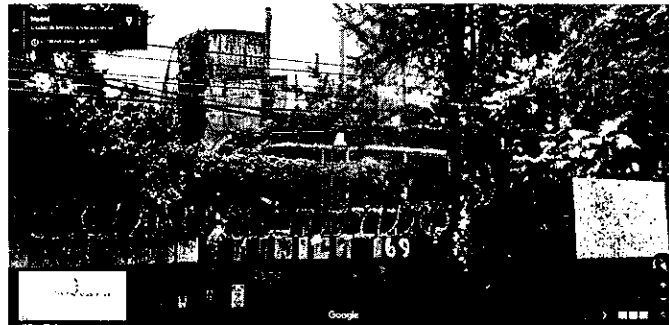


*Foto 1. Se observa la modificación y ampliación en la fachada del inmueble.  
Fecha: 23 de marzo de 2015, PAOT.*



*Foto 2. Se observa modificación de elementos estructurales al inmueble.  
Fecha: 23 de marzo de 2015, PAOT.*

Asimismo, de la consulta efectuada al programa Google Earth, en su función Street view, se constató que las características arquitectónicas del inmueble inmediato anterior, no corresponden con el actual, como se observa en la siguiente imagen:

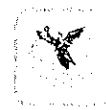


*Fecha: Julio, 2011. Google Earth.*

Se determinan incumplimientos en materia de construcción, ya que los trabajos realizados no corresponden a lo asentado en el Aviso de obras que no requieren Manifestación de Construcción al amparo del Artículo 62, fracción II, presentado por el propietario (aplanados, colocación de piso, ventanas y puertas, y pintura en general), ni tampoco corresponde a lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, ya que se afectó estructuralmente al inmueble, por lo que requerían Registro de Manifestación de Construcción Tipo A.-----

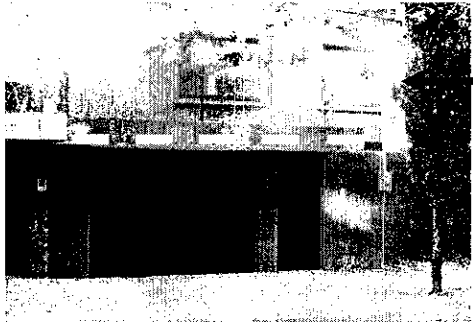
Durante el último reconocimiento de hechos de fecha 08 de febrero de 2016, se constató que los trabajos de obra concluyeron, observando un inmueble de 2 niveles (ver fotos 3 y 4).-----

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.  
Procuraduría de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Calle de la Constitución No. 100  
Col. Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc  
C.P. 06702, México, D.F.  
Tel: 55 5349 4100  
Fax: 55 5349 4101



**Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**

**Expediente: PAOT-2015-883-SOT-288  
y acumulado PAOT-2015-3144-SOT-1312**



Se observa la apertura de vanos y ampliación de la fachada en el 2° nivel



Foto 3. Se observa el inmueble objeto de denuncia sin estar ocupado.  
Fecha: 08 de febrero de 2016, PAOT.

Foto 4. Inmueble totalmente concluido.  
Fecha: 08 de febrero de 2016, PAOT.

Derivado de ello, en fecha 29 de julio de 2015, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de construcción, con el número de expediente DGJG/SVR/O/256/15, el cual se encuentra en substanciación, por lo que le corresponde concluir el citado procedimiento mediante la emisión de la resolución administrativa que al efecto emita, imponer las sanciones aplicables, considerando la imposición del estado de clausura e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al inmueble ubicado en calle Madrid, número 169, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Del Carmen, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación HU/9m/55 (Habitacional Unifamiliar, 9m máximos de altura, 55% mínimo de área libre). Se ubica dentro del Polígono de Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación, donde únicamente se permite el uso de suelo habitacional.-----
2. Cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, folio 17419-181ARJO12, de fecha 25 de junio de 2012, para usos permitidos, con zonificación HU/9m/55 (Habitacional Unifamiliar, 9m máximos de altura, 55% mínimo de área libre), sin contar con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para un uso distinto al habitacional.-----

PAOT-2015-883-SOT-288  
y acumulado PAOT-2015-3144-SOT-1312



**Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**

**Expediente: PAOT-2015-883-SOT-288  
y acumulado PAOT-2015-3144-SOT-1312**

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción consistentes en la **demolición, modificación y ampliación de muros y losas, instalación de perfiles "Y", apuntalamiento y apertura de tragaluces en la losa del segundo nivel, construcción de muros y apertura de vanos, desplantado en una superficie de 444.78 m<sup>2</sup> (62.17%), y únicamente se conservó el 37.83% de área libre, correspondiente a 259.22 m<sup>2</sup>**. Actualmente los trabajos concluyeron y el inmueble aún no se encuentra ocupado -----
4. Los trabajos referidos requieren Registro de Manifestación de Construcción Tipo A, y al no contar con el mismo se incumple con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán remitió oficio de respuesta al (los) propietario (s) del inmueble denunciado, en el que informó que de la visita ocular realizada en el domicilio, dichos trabajos se apegaban a lo manifestado por el solicitante.-----
6. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (porcentaje de área libre, Coeficiente de Ocupación del Suelo y conservación patrimonial), y construcción, ya que por las características de los trabajos ejecutados, debió contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Asimismo, no se respetó el 55% mínimo de área libre establecido en el Programa Parcial referido, al haber ampliado el inmueble invadiendo 134.25 m<sup>2</sup>, correspondientes al 37.83%, excediendo la superficie de desplante de acuerdo al cálculo del Coeficiente de Ocupación del Suelo.-----
7. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/804/2015, imponer las sanciones aplicables y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán concluir el procedimiento con número de expediente DGJG/SVR/O/256/15, imponer las sanciones aplicables, entre ellas imponer el estado de clausura, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO  
Coyoacán, CDMX, México, D.F.  
15 de mayo de 2015



**Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial**

**Expediente: PAOT-2015-883-SOT-288  
y acumulado PAOT-2015-3144-SOT-1312**

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 a la persona denunciante, a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**CUARTO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/USP/XG/A

15/05/2016  
15/05/2016  
15/05/2016  
15/05/2016