



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-AO-027-SOT-16**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**218 ABR 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 fracciones III y VI, 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 los expedientes número PAOT-2015-AO-027-SOT-16, relacionado con la Investigación de Oficio que llevo a cabo este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 17 de agosto de 2015, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la Investigación de Oficio, a fin de constatar presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Galeana número 37-1, Colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón.-----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV y V 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. -----

**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 y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac" vigente en Álvaro Obregón. -----

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

**1.- Desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva).**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, altura de 7.50 m, y el tercer nivel podrá ser de hasta 9.00 m, ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá en la parte posterior del predio, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac". Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, dentro de la Zona Histórica Perímetro A, en donde cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De las documentales que integran el expediente de mérito obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 39175-181ABMA12, de fecha 23 de enero de 2013, emitido por la Dirección General de



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

Medellín 202, Piso 5,  
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,  
C.P. 06700 México, Ciudad de México.  
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400

Página 1 de 5



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2015-AO-027-SOT-16**

Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida con anterioridad, asimismo que **la superficie máxima de construcción será de 205.20 m<sup>2</sup>.** -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, en los que constató la edificación de una obra nueva de 3 niveles y un semisótano. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario del proyecto ejecutado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría solicitó y llevó a cabo la consulta del expediente que se integró en la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, del que se desprende la siguiente información: -----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición número VU06/050/2013/01, expedida el 08 de agosto de 2013.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-3772-2013, para la edificación de **3 niveles y un sótano, en un predio de 171.75 m<sup>2</sup>, con una superficie de área libre de 85.8 m<sup>2</sup> equivalente al 50%, 85.8 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 169.08 m<sup>2</sup> de estacionamiento cubierto, 374.88 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción y 4 cajones de estacionamiento.**
- Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo 39175-181ABMA12.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficia Folio 2135/12, del 06 de junio de 2012.
- Oficios 311/12 y 399/12, de fecha 30 de julio y 14 de septiembre de 2012, respectivamente, emitidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en los que se autoriza la demolición del inmueble preexistente, así como la construcción de una casa habitación en el predio objeto denuncia.
- Formato de Solicitud de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2118/12, de fecha 31 de octubre de 2012, mediante el cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial para la demolición total del inmueble preexistente y previno al particular respecto de los trabajos de obra nueva para la construcción de una vivienda de 3 niveles y un semisótano, para una superficie de construcción de 206.10 m<sup>2</sup> y una altura de 8.26 metros.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2277/12, de fecha 26 de noviembre de 2012, mediante el cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, para la construcción de una vivienda de 3 niveles y un semisótano, para una superficie de construcción de 206.10 m<sup>2</sup> y una altura de 8.26 metros.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0952/2013, de fecha 26 de junio de 2013, mediante el cual la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, para la construcción de una vivienda de 3 niveles y un semisótano, para una superficie de construcción de 205.80 m<sup>2</sup> y 169.08 una altura m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueta.
- Memoria descriptiva y planos del proyecto arquitectónico.
- Dictamen de Factibilidad de Servicios.
- Oficio mediante el cual se aprueba el proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial.



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

Medellín 202, Piso 5,  
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc  
C.P. 06700, México, Ciudad de México.  
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400  
Página 2 de 5



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-AO-027-SOT-16**

Por otro lado, el Instituto Nacional de Antropología e Historia informó a esta Unidad Administrativa que para el predio objeto de denuncia con fechas 30 de julio y 14 de septiembre de 2012, respectivamente, emitió autorizaciones 311/12 y 399/12, para la demolición total de la construcción preexistente, así como para la construcción de una casa habitación. -----

Por su parte, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/2118/12, SEDUVI/CGDAU/DPCU/2277/12 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0952/2013, en fechas 31 de octubre y 26 de noviembre de 2012 y 26 de junio de 2013, respectivamente, los cuales están relacionados con el dictamen técnico favorable de conservación patrimonial para la demolición total del inmueble preexistente y para la construcción de una obra nueva de 3 niveles y un semisótano. -----

De lo anterior se desprende que de conformidad con la Manifestación de Construcción, memoria descriptiva y los planos arquitectónicos que se registraron en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se edificó un inmueble de tres niveles y un semisótano con las superficies que se describen en la siguiente tabla: -----

| Superficie del predio | Superficie total construida | Superficie de construcción no cuantificable bajo nivel de banquetta | Superficie de construcción cuantificable | Superficie de desplante |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| 171.75 m <sup>2</sup> | 374.88 m <sup>2</sup>       | 169.08 m <sup>2</sup>                                               | 205.80 m <sup>2</sup>                    | 85.80 m <sup>2</sup>    |

Adicionalmente, se constató que cuenta con una altura de 8.26 m sobre nivel medio de banquetta, una superficie de área libre de 79.894 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta, y que se implementó un sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial dentro del proyecto. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar que el proyecto en ejecución cumpla con la altura, superficie de construcción y área libre prevista en Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San ángel Inn y Tlacopac" en Álvaro Obregón, así también con la Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, de no ser el caso, imponer las medidas cautelares aplicables enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, 90 fracción X y 94





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-AO-027-SOT-16**

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 Galeana número 37-1, Colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San ángel Inn y Tlacopac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, 50% de área libre, altura de 7.50 m, y hasta 9.00 m**, ocupando máximo el 40% del área construida del segundo nivel, la cual se construirá en la parte posterior del predio. Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, dentro de la Zona Histórica Perímetro A, en donde cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 39175-181ABMA12, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida. -----
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una **obra nueva de 3 niveles y un semisótano**. -----
4. Al amparo del certificado de referencia, se tramitó Licencia de Construcción Especial para Demolición número VU06/050/2013/01y el Registró de Manifestación de Construcción Tipo "B" AOB-3772-2013, para la edificación de **3 niveles y un sótano, en un predio de 171.75 m<sup>2</sup>, con una superficie de área libre de 85.80 m<sup>2</sup>, 169.08 m<sup>2</sup> de estacionamiento cubierto, 85.80 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 374.88 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción, 4 cajones de estacionamiento y 8.26 m de altura sobre nivel medio de banqueta**. -----
5. El Instituto Nacional de Antropología e Historia emitió autorizaciones para la demolición total del inmueble preexistente y los trabajos de obra nueva. -----
6. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictámenes técnicos en Áreas de Conservación Patrimonial, para los trabajos de demolición y la construcción de un edificio de **3 niveles y semitono**. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
8. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar que el proyecto en ejecución cumpla con la altura, superficie de construcción y área libre prevista en Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Ángel, San ángel Inn y Tlacopac" en Álvaro Obregón, así también con la Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, de no ser el caso, imponer las medidas cautelares aplicables enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----







**EXPEDIENTE: PAOT-2015-AO-027-SOT-16**

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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo de la Delegación Álvaro Obregón, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/SP/JDM



