CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2024-1662-SOT-506

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 FEB 2025 .----------

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-1662-SOT-506, con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:---------

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de marzo de 2024, 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Gómez Farías número 99, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2024. ----------

Para la atención de la denuncia, 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 I, III, IV, IV Bis, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva). 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 realizará 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. ------

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. ----------

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano y los programas parciales de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley. ----------

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

En el presente caso de investigación, se tiene que al predio objeto de investigación le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán el cual le asigna la siguiente zonificación **Habitacional unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre**. ----------

Adicionalmente se encuentra dentro del perímetro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere dictamen técnico de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana). ----------

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por dos niveles y de un volumen constructivo desplantado en la losa del segundo nivel y que se encuentra remetido, es de señalar que el inmueble es preexistente, asimismo se constataron trabajos de remodelación, así como material de construcción como polines de madera, ladrillos y tubos, se percibieron ruidos derivados de martilleos.----------

Por otra parte, mediante oficio se solicitó al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que se manifestaran sobre los hechos denunciados y proporcionara las documentales con las cuales acreditan la legalidad de las obras. Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 15 de mayo de 2024, una persona que se ostentó como propietaria de inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, sin que aportará dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para las intervenciones realizadas en el predio investigado (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana). -
Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informará si cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2216/2024, de fecha 28 de mayo de 2024, informó que realizó la búsqueda en los archivos y base de datos que obran esa Unidad Administrativa, de la cual no se registran antecedentes de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica, relacionado con el inmueble en comento.

Derivado de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio objeto de investigación por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicho Instituto informó que el 30 de octubre de 2024, personal especializado en funciones de verificación de esa Entidad, ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, procedimiento que se encuentra en sustanciación. ----------

En este sentido, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que sobre la fachada del inmueble fueron colocados sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sin advertir trabajos de construcción durante la diligencia. ----------

En conclusión, en el predio objeto de investigación se realizan trabajos de intervención los cuales no cuentan con dictamen en materia de conservación patrimonial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento

Territorial y Coordinación Metropolitana), por lo cual incumple con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar las razones que motivaron la imposición del estado de clausura en el predio denunciado, así como el estado que guarda dicho procedimiento y en caso de haber emitido Resolución Administrativa, remitir copia de la misma. ----------

2. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Por otro lado, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Área de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----------

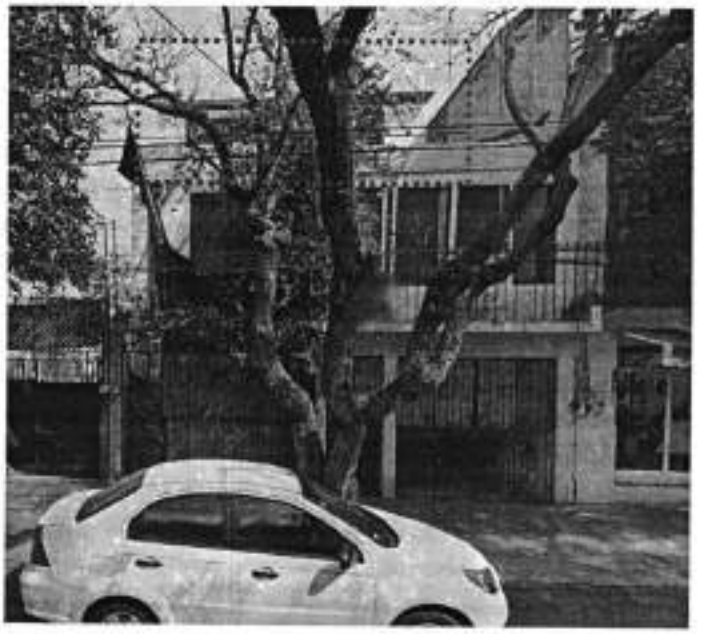
Los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. ----------

En ese sentido, el artículo 62 fracción II del Reglamento en comento, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los **acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma**. ---

En la presente investigación, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduria, se constató un inmueble conformado por dos niveles y un volumen constructivo desplantado en la losa del segundo nivel y que se encuentra remetido, es de señalar que el inmueble es preexistente, asimismo se constataron trabajos de remodelación, así como material de construcción como polines de madera, ladrillos y tubos, se percibieron ruidos derivados de martilleos. -

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 05 de agosto de 2024, se realizó la consulta al Google Maps, vía Internet (https://www.google.com.mx/maps/), en el que se localizaron a pie de calle, con antigüedad de meses a 5 años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas de los años 2019 a 2024, se advierte que en el año 2019, se observa un inmueble preexistente de 2 niveles; en el año 2021, se advierte que continua en pie el inmueble preexistente, sin embargo realizaron intervenciones físicas, como la modificación de los vanos de las ventanas del segundo nivel y cambio de pintura de la fachada, asimismo en la sección norte del inmueble cuenta con una lona y se advierte que se realizó en la parte posterior la ampliación de un nivel. Para el año 2023 y 2024, continua con las mismas características del año 2021. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, se advirtió entre el año 2023 y 2024, se amplió de forma horizontal el cuerpo constructivo que se encontraba en la azotea, asimismo, se colocó losa, aunado a que continúan las modificaciones en el inmueble preexistente. ----



Se observa el inmueble con las características que el año 2021. Fuente: Google Street View, año 2023



Vista del inmueble denunciado Fuente: Reconocimiento de Hechos 13 de febrero de 2025

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, respecto a los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 15 de mayo de 2024, una persona que se ostentó como propietaria de inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, entre los cuales señala lo siguiente: ----------

> "(...) *derivado del acontecimiento del sismo en mención y a efectos de prevenir cualquier accidente se realizaron obras de reforzamiento, reposición y reparación de acabados de la construcción; reparación y ejecución de instalaciones, así como reparación de azoteas, sin que de ellas se afecten elementos estructurales, resultado evidente que no se trata de obras realizadas en vía pública respecto de las que debiera darse aviso a la Delegación (ahora Alcaldía) ni a la Agencia de Gestión Urbana de la Ciudad de México y, respecto de las que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, de conformidad con la regulación aplicable (...)*
> *de conformidad con lo dispuesto en fracciones II, IV y V del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México (...)*"

Asimismo, anexo entre otros, copia simple de lo siguiente: ----------

1. Memoria Descriptiva de Proyecto de Acabados. ----------
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28358-151ROUL24D de fecha de expedición 10 de mayo de 2024. ----------

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con antecedentes de documentos que acrediten trabajos de construcción en el inmueble denunciado. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que, de la búsqueda realizada en la base de datos y archivos de esa Dirección y áreas correspondientes a la misma, no localizó antecedente alguno, que acredite los trabajos de construcción que se realizan en el predio de interés. ----------

Por lo que, se solicitó a la entonces Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio investigado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. ----------

Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que sobre la fachada del inmueble fueron colocados sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sin advertir trabajos de construcción durante la diligencia. ----------

En conclusión, del análisis de la imágenes constatadas en Google Maps y de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de ampliación horizontal en la azotea del inmueble objeto de investigación, actividades que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción aunado que tampoco contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México , por lo que incumple con los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada y determinar lo que conforme a derecho corresponda. ----------

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 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 Gómez Farías número 99, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **Habitacional unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. ----------

   Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Autorización de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----------

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por dos niveles y de un volumen constructivo desplantado en la losa del segundo nivel y que se encuentra remetido, es de señalar

que el inmueble es preexistente, asimismo se constataron trabajos de remodelación, así como material de construcción como polines de madera, ladrillos y tubos, se percibieron ruidos derivados de martilleos. En el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble tiene sellos de clausura del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

3. Los trabajos de intervención que se realizan no cuentan con dictamen en materia de conservación patrimonial emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana), por lo cual incumple con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. ----------

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar las razones que motivaron la imposición del estado de clausura en el predio denunciado, así como el estado que guarda dicho procedimiento y en caso de haber emitido Resolución Administrativa, remitir copia de la misma. ----------

5. Del análisis de la imágenes constatadas en Google Maps y de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de ampliación horizontal en la azotea del inmueble objeto de investigación, actividades que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción aunado que tampoco contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México , por lo que incumple con los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada y determinar lo que conforme a derecho corresponda. ----------

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: ----------

---------- **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 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. ----------



PRVE/IHG