



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 SEP 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2014-3064-SOT-1370 y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de noviembre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) *Que en Berlín s/n esquina Allende, en contra esquina de la fonda los leones, Col. Del Carmen, Coyoacán, se está rebasando la altura permitida por 4 pisos, actualmente esta construcción ya cuenta con 7 niveles.(...); en el predio ubicado en Allende, número 166, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.* -----

Asimismo, en fecha 08 de julio de 2015 una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) *La contravención al uso de suelo por la operación de un hostel sin nombre o razón social, este se encuentra en Allende Número 166, Colonia Del Carmen, Coyoacán, esquina Berlín, el cual opera las 24 horas del día. Este lugar ya es conocido por los estudiantes de la zona, y se sabe que incluso permiten el acceso a menores de edad (...).* -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 05 de diciembre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción en el predio ubicado en Allende, número 166, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico en fecha 16 de diciembre de 2014.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T 5265 0780 ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

Asimismo, mediante Acuerdo de fecha 23 de julio de 2015, se admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por el funcionamiento de un hostel, ubicado en calle Allende, número 166, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, y con fundamento en el artículo 96 y 98 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se acumuló al expediente PAOT-2014-3064-SOT-1370 a fin de evitar duplicidad de actuaciones atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico con fecha de 24 de julio de 2015. -----

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referidos en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde hizo constar lo siguiente: --

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de noviembre de 2014: *"(...) se observa un inmueble con dos frentes el primero sobre calle Berlín con aproximadamente 20 metros lineales el segundo sobre calle Allende con aproximadamente 9 metros lineales, cabe señalar que no se observa nomenclatura o número oficial visible, dicho inmueble cuenta con 6 niveles de altura y se encuentra totalmente edificado, es decir, no se llevan a cabo actividades de construcción (obra nueva) tampoco se observan materiales de construcción ni trabajadores, dicho inmueble cuenta con 4 accesos vehiculares y uno peatonal sobre calle Berlín y 2 accesos vehiculares y uno peatonal sobre calle Allende. En este momento procedemos a tocar en los dos accesos peatonales sin que persona alguna atienda al personal actuante, cabe mencionar que el inmueble investigado presenta características habitacionales. (...)".* -----

Reconocimiento de hechos de fecha 05 de agosto de 2015: *"(...) se observa un inmueble de siete niveles, no se observa letrero que identifique las actividades de hostel, no se observa que entren y salgan personas del mismo, respecto a las actividades de construcción no se observa ni escuchan ruidos relacionados con construcción se observan 4 accesos para vehículos, tres accesos peatonales. (...)".* -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró el oficio número PAOT-05-300/310-1267-2014 de fecha 19 de diciembre de 2014, dirigido al propietario, encargado y/o director responsable de la obra objeto de denuncia, emplazándolo a efecto de que aportara las pruebas y realizara las manifestaciones que conforme a Derecho correspondieren respecto a los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2015 y recibido ante



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780 ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

esta Procuraduría el 13 del mismo mes y año, el propietario del inmueble objeto de denuncia, realizó las siguientes manifestaciones: -----

(...) en la parte superior de la casa (...) se puso un soporte metálico de 3 metros de ancho por 12 metros de largo, techados de láminas metálica con travesaños metálicos. (...) Nuestra casa [es] habitada desde (...) [hace] 8 años. No es obra nueva ni hay obra nueva. La superficie donde se construyó nuestra casa era un viejo local con área de hasta más de 9 metros de altura que debieron mantenerse intactas (...) se presentaron verificadores del INVEA (...) folio OV/DUYUS/546/2015-----

Asimismo, aportó las siguientes documentales:

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 31225-181GOAL11, fecha de expedición 19 de julio de 2011. -----
2. Orden de visita de verificación No. DGJG/SVR/O/075/14, con número de expediente DGJG/SVR/O/075/14 de fecha 13 de mayo de 2014, por parte de la Delegación Coyoacán. -----
3. Citatorio por instructivo por parte del Instituto de Verificación Administrativa, de fecha 02 de marzo de 2015. -----
4. 18 fotografías a color. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>). De la consulta efectuada se constató que al inmueble ubicado en **Allende, número 166, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán**, le corresponde la zonificación **H/9mts/40** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 40% de área libre), donde la construcción de **siete niveles** y el uso de suelo para hostel **SE ENCUENTRA PROHIBIDO**. Asimismo; así también se identificó en formato digital la existencia del siguiente Certificado: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 31225-181GOAL11 de fecha 19 de julio de 2011, con zonificación Habitacional Unifamiliar, **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA UNA VIVIENDA EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 432.00m², EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDA.** -----

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.- (of PAOT-05-300/300-6732-2014, de fecha 15 de diciembre de 2014). Si el inmueble se encuentra catalogado, del ser el caso, si emitió Visto Bueno u Opinión Técnica para los trabajos de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780 ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

construcción. Mediante oficio 2653-C/1359 de fecha 17 de diciembre de 2014, informó que la construcción señalada, por las características que presenta, no está incluida ni es colindante con ningún inmueble incluido en la Relación del INBA de inmuebles con valor artístico. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-6733-2014, de fecha 15 de diciembre de 2014). Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de niveles y porcentaje de área libre). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1785/2015, de fecha 20 de marzo de 2015, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central de ese Instituto, informó que en fecha 12 de marzo de 2015, ejecutó visita de verificación con número INVEADF/OV/DUYUS/546/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-6731-2014, de fecha 15 de diciembre de 2014). Enviar Dictamen Técnico que autorice los trabajos de construcción en el predio objeto de investigación. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2813/2014 de fecha 30 de diciembre de 2014, informó que el predio de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial** indicada en el Decreto del Programa Delegacional de Desarrollo para Coyoacán, publicado el 10 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación**. Asimismo refiere que ha emitido y recibido los siguientes oficios, los cuales remite en copia simple: -----

- **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1698/11** de fecha 30 de agosto de 2011, emitió dictamen favorable para la demolición parcial de una superficie de 35.36m² y prevención para el proyecto de construcción de obra nueva. -----
- **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1956/11** de fecha 7 de octubre de 2011, se emitió dictamen técnico favorable para el proyecto de construcción de obra nueva y vivienda en tres niveles (P.B. +2 niveles) con una altura máxima de 9.00 metros. -----
- **SEDUVI/CGDAU/DPCU/0884/2014** de fecha 14 de mayo de 2014, solicitó al Director General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán su intervención para solicitar visita de verificación, toda vez que esa Dirección, solo autorizó 3 niveles de construcción para una vivienda y en una visita técnica constató 5 niveles. -----
- **Oficio DGJG/DG/1203/2014** de fecha 19 de mayo de 2014, mediante el cual la Dirección de Gobierno de la Delegación Coyoacán informó: "...que se ordenó Visita de Verificación en materia de construcción en el domicilio referido, al que le correspondió el número de expediente DGJG/SVR/O/075/13. (...) que las constancias de dicha diligencia fueron remitidas a la Unidad de Calificación e Infracción a Obras y Establecimientos Mercantiles; a efecto de substanciar el procedimiento administrativo de calificaciones, así como la integración del expediente formando con motivo..."-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780; ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/310-6735-2014, de fecha 15 de diciembre de 2014). Enviar la Manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades, Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y Certificado de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/0053/2015, de fecha 8 de enero de 2015, el Director de Desarrollo Urbano envió la siguiente documentación: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RCOB/88/11, No. RCOB/88/2011 con fecha de expedición 28 de octubre de 2011, fecha de vencimiento 28 de octubre de 2013, para el proyecto de obra nueva, de una vivienda en tres niveles. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de fecha 22 de marzo de 2010. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 31225-181GOAL11 de fecha 19 de julio de 2011. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/310-6734-2014, de fecha 05 de diciembre de 2014). Instrumentar visita de verificación en materia de construcción y solicitar la demolición total de los niveles excedentes. Mediante oficio DGJG/DG/0043/2015, de fecha 12 de enero de 2015, informó que ejecutó la visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/075/14, cuyo procedimiento se encuentra en substanciación. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficio PAOT-05-300/310-1166-2014, de fecha 16 de diciembre de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente PAOT-2014-3064-SOT-1370 sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó en fecha 17 de diciembre de 2014 mediante correo electrónico. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-4709-2015 de fecha 27 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente PAOT-2015-1954-SOT-744 sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó en fecha 28 de agosto de 2015 mediante correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

pleno, y 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Los hechos denunciados se refieren a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo), construcción y establecimiento mercantil, en el predio ubicado en Allende, número 166, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.-----

Desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece 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, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**-----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial** en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

Asimismo, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona.-----

Por otro lado, el artículo 3 fracción II de la citada Ley, establece que las **Áreas de Conservación Patrimonial** son las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de **zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos**, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----

En complemento a lo anterior, la **Norma de Ordenación Número 4 referente a las Áreas consideradas de Conservación Patrimonial** por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que estas **zonas de conservación patrimonial** son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, **para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental**, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.-----

Por lo que de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, establece que la Secretaría establecerá en los Lineamientos Técnicos los criterios de intervención en áreas de conservación patrimonial y aquellos elementos que sean afectos al patrimonio cultural urbano; asimismo, el artículo 66 establece que las Delegaciones **en ningún caso podrán otorgar licencias, ni registrar las manifestaciones de construcción** en inmuebles ubicados dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, **sin que previamente la Secretaría reciba el aviso o emita la autorización correspondiente.** -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "**Del Carmen**" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán, al predio ubicado en calle **Allende, número 166**, le aplica la zonificación **H/9mts/40** (Habitacional Unifamiliar, 09 metros de altura, 40% de área libre); en donde la construcción de **7 niveles** de acuerdo a la zonificación referida **NO ESTA PERMITIDA**; asimismo, se encuentra sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación No. 4** para áreas de actuación referente a las **Áreas de conservación Patrimonial**. -----

Al respecto derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **se constató un inmueble de siete niveles, totalmente edificado**, no se observaron letreros que refieran algún establecimiento con actividades de hostel; sin embargo, de acuerdo a la zonificación antes citada, **se encuentra rebasando con 4 niveles** los permitidos (9 mts.) en el Programa Parcial en mención. -----

En virtud de lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que el inmueble objeto de denuncia, se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, por lo que emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial **para el proyecto de construcción de obra nueva, para una vivienda en tres niveles (P.B. + 2 niveles)** con una altura máxima de **9 metros**. -----

Ahora bien, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal hizo del conocimiento que en fecha 13 de mayo de 2014 realizó una visita técnica al inmueble que nos compete constatando **que se han construido 5 niveles, en donde solo fueron autorizados 3 niveles**. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de niveles y porcentaje de área libre). Al respecto dicha Coordinación informó que en fecha 12 de marzo de 2015, ejecutó la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/546/2015; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir el procedimiento administrativo en comento e instrumentar las medidas cautelares; enviando a esta Unidad Administrativa copia de la resolución emitida al efecto. -----

Construcción

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T 5285 0780, ext 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala 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 del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos **47 y 48** primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan 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 y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán **registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado 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. -----

Al respecto, el artículo **51 fracción II** de dicho Reglamento, establece que **la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional**. -----

Para el registro de cada tipo de Manifestación de Construcción se deben cumplir con ciertos requisitos, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b) y c) y último párrafo, lo siguiente: -----

"(...) ARTÍCULO 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:

*I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el **formato que establezca la Administración**, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del*



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780 ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos: (...)

*b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y **cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio (...)**.*

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos que establece el artículo 53 del citado reglamento, la autoridad competente tendrá la facultad de prevenir por escrito y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada. -----

Por otro lado, el artículo 72 del Reglamento en comento, establece que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y **se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa**, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780 ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

Asimismo, el artículo 67 del Reglamento antes citado, establece que la delegación está facultada para **ordenar la demolición parcial o total de una obra**, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)-----

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)-----

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)"-----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)-----

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)"-----

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -----

Por otro lado, es de señalar que el artículo 3, fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mandata la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento que corresponde a la Administración, para lo cual tiene la facultad de fijar las restricciones a que deben sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos,



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06750, México, D.F.
paot.mx

T 5265 0780, ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

columnas, monumentos y similares localizados en **Áreas de Conservación Patrimonial** incluyendo las zonas de monumentos Históricos de acuerdo a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, así como a las Normas de Ordenación de los Programas General y Delegacionales.-----

Por lo que para cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, **deberá contar con dictamen o autorización por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**; así como visto bueno y/u opinión técnica por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, para la intervención del inmueble. -----

Para el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató una construcción de **7 niveles**, totalmente concluida y habitada. -----

Al respecto, de las gestiones realizada por parte de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, envió la **Manifestación de Construcción Tipo B**, con folio RCOB/88/11, No. RCOB/88/2011 para el proyecto de obra nueva, **de una vivienda de 3 niveles**. -----

Aunado a lo anterior, el proyecto constructivo contó con el dictamen técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2813/2014 en materia de conservación patrimonial, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; asimismo, derivado de una visita técnica al inmueble por parte de dicha Dirección, **constató que lo construido no se apega a lo autorizado en el dictamen antes citado**. -----

En este sentido, tanto la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal como esta unidad administrativa solicitaron a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción; por lo que dicha Dirección General, informó que emitió verificación número DGJG/SVR/O7075/14, por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento y enviar a esta Entidad copia certificada de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de construcción, en virtud de que los trabajos de obra, que consistieron en la construcción de cuatro niveles, **incumple** con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; respecto a que la construcción no es



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T 5265 0780 ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

susceptible de regularizar, toda vez que se encuentra rebasando la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" para la Delegación Coyoacán, por lo que procede su demolición de los niveles excedentes.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle **Allende, número 166, colonia Del Carmen**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "**Del Carmen**" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación **H/09mts/40** (Habitacional, 09 metros de altura, 40% de área libre); y sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación No. 4 en Áreas de Actuación** referente a las **Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ---
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, constató una construcción de **7 niveles**, totalmente concluida y habitada. -----
3. La obra investigada excede en cuatro niveles la zonificación del Programa Parcial antes referido.
4. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió el dictamen técnico favorable para el proyecto de obra nueva consistente en **3 niveles**. ----
5. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, ejecutó la visita número INVEADF/OV/DUYUS/546/2015; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, concluir el procedimiento de visita de verificación y en su caso, imponer las sanciones procedentes y enviar copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----
6. El inmueble construido se realizó al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo B, con folio RCOB/88/11, No. RCOB/88/2011, para una vivienda en 3 niveles 40% área libre. -----
7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ejecutó visita de verificación número DGJG/SVR/O7075/14 en materia de construcción; por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento de verificación, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; considerando la demolición de los cuatro niveles excedentes, y enviar a esta Entidad copia certificada de la resolución administrativa que emita al efecto. -----

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780 ext. 13011



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

**Expediente: PAOT-2014-3064-SOT-1370
y acumulado PAOT-2015-1954-SOT-744**

en 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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. -----

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 del Distrito Federal.

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

EMG/IGP/MAZA



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13011