



Expediente: PAOT-2019-1786-SOT-765  
y acumulado PAOT-2019-1788-SOT-767

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**29 ABR 2022**

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, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1786-SOT-765 y acumulado PAOT-2019-1788-SOT-767, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Tres Cruces número 8, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de mayo de 2019.

Adicionalmente, en fecha 08 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Francisco Ortega número 41, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de mayo de 2019.

Posteriormente, se analizaron las constancias que obran en los expedientes al rubro citado, derivado de lo cual se advirtió que ambos tuvieron su origen en los mismos hechos y en el mismo lugar, por lo que a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México se llevó a cabo la acumulación de expedientes mediante acuerdo de fecha 02 de agosto de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, VII, 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.



Expediente: PAOT-2019-1786-SOT-765  
y acumulado PAOT-2019-1788-SOT-767

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y 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 hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico de Coyoacán” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 uso de suelo)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que a los predios ubicados en Calle Tres Cruces número 8 y Francisco Ortega número 41, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico de Coyoacán” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, les corresponde la zonificación HU/7.5/30 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 altura de máxima, 30% mínimo de área libre), donde los suelos de uso permitidos son habitacional, unifamiliar y plurifamiliar, parques y jardines y todos los usos no contemplados en la tabla de usos de suelo estarán prohibidos.

Adicionalmente, se encuentran dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial así como dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados, se observó sobre calle Tres Cruces número 8, un inmueble de 2 niveles de altura y un tercero remetido (aparente cubo de escaleras), no se constató que al inmueble se le diera un uso debido a que no se constató que estuviera habitado. Sobre calle Francisco Ortega número 41, se constató un pequeño acceso (aparente servidumbre de paso) sin constatar obra alguna, materiales o trabajadores.



Expediente: PAOT-2019-1786-SOT-765  
y acumulado PAOT-2019-1788-SOT-767

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la zonificación y uso de suelo aplicables. Al respecto, quien se ostentó como propietario del inmueble mediante escrito de fecha 19 de junio de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría en idéntica fecha realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran: “(...) propietario del inmueble ubicado en la Calle Tres Cruces número 8, con entrada por Francisco Ortega número 41 (...) Con fecha 05 de junio de 2019, fue dejada una cédula de notificación por instructivo junto con el oficio (...) en la puerta del inmueble mencionado anteriormente [ubicado en calle Francisco Ortega número 41] (...) Ahora con fecha 18 de junio e 2019 fue dejada otra cédula de notificación por instructivo junto con el oficio (...) en la puerta del inmueble mencionado anteriormente, esta vez señalando el domicilio ubicado en calle Tres Cruces número 8, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, siendo que es el mismo predio que tiene entrada por la calle de Francisco Ortega número 41 (...)”, sin aportar documento alguno con el que acredite que se trata del mismo predio y sin acreditar la zonificación y uso de suelo. -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató que los inmuebles ubicados en Calle Tres Cruces número 8 y Francisco Ortega número 41, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, se destinaran a un uso específico o diferente del habitacional. -----

## 2.- En materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados, se observó sobre calle Tres Cruces número 8 un inmueble de 2 niveles de altura y un tercero remetido (aparente cubo de escaleras), no se constataron actividades de construcción de ningún tipo no obstante durante la diligencia se observaron varias personas al interior y se percibieron olores de pintura y/o thinner, adicionalmente, sobre calle Francisco Ortega número 41, existe un pequeño acceso (aparente servidumbre de paso) y no se constató obra alguna, materiales o trabajadores. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos que se ejecutan. Al respecto, quien se ostentó como propietario del inmueble mediante escrito de fecha 19 de junio de 2019, recibido en las oficinas que ocupa esta Procuraduría en idéntica fecha realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran: “(...) El inmueble fue invadido por varios sujetos desconocidos (...) ocasionaron un sinnúmero de desperfectos en las instalaciones y en la construcción interna y externa del inmueble (...) En virtud del aseguramiento practicado por la Fiscalía (...) el inmueble quedo abandonado (...) situación que agravó lo relacionado con las plagas y humedad que afectaron la construcción (...) siendo que (...) fue necesario llevar a cabo labores urgentes (...) tales como reparación de las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, resanes, impermeabilización y pintura (...)”, sin aportar documento alguno con el que acredite las intervenciones realizadas al inmueble. -----



Expediente: PAOT-2019-1786-SOT-765  
y acumulado PAOT-2019-1788-SOT-767

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente de emisión de dictamen u opinión técnica para los inmuebles.-----

Por su parte, se solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si emitió Autorización para realizar intervenciones en los inmuebles, de ser el caso, informar las características de los trabajos autorizados y proporcionar copia de dicha Autorización y en caso de no contar con dicha información, instrumentar las acciones de inspección de obras en los inmuebles, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para los predios investigados. Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedentes en materia de construcción para los domicilios investigados.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que las actividades de construcción cumplan con lo establecido en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión, las intervenciones realizadas en el inmueble ubicado en Calle Tres Cruces número 8, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, incumplen la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación así como lo establecido en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México al no contar con el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con Autorización o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, adicionalmente incumplen con lo establecido en el artículo 47 del citado ordenamiento al no contar con Registro de Manifestación de Construcción.-----

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, iniciar las acciones de inspección solicitadas en los inmuebles ubicados en Calle Tres Cruces número 8 y Francisco Ortega número 41, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán y determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento, la presente resolución administrativa.-----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada y determinar lo que corresponda, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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



Expediente: PAOT-2019-1786-SOT-765  
y acumulado PAOT-2019-1788-SOT-767

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. A los predios ubicados en Calle Tres Cruces número 8 y Francisco Ortega número 41, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro Histórico de Coyoacán” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, les aplica la zonificación HU/7.5/30 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 altura de máxima, 30% mínimo de área libre), donde los suelos de uso permitidos son habitacional, unifamiliar y plurifamiliar, parques y jardines y todos los usos no contemplados en la tabla de usos de suelo estarán prohibidos. -----

Adicionalmente, se encuentran dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial así como dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados, sobre calle Tres Cruces número 8 un inmueble de 2 niveles de altura y un tercero remetido (aparente cubo de escaleras), no se constataron actividades de construcción de ningún tipo no obstante durante la diligencia se observaron varias personas al interior y se percibieron olores de pintura y/o thinner, adicionalmente, sobre calle Francisco Ortega número 41, existe un pequeño acceso (aparente servidumbre de paso) y no se constató obra alguna, materiales o trabajadores, aunado a que no se constató que los mismos se destinarán a un uso diverso al habitacional. -----
3. Las intervenciones realizadas en el inmueble con ubicado en Calle Tres Cruces Número 8, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, no cuentan con dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia.-----
4. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, iniciar las acciones de inspección solicitadas en el inmueble ubicado en Calle Tres Cruces número 8 y Francisco Ortega número 41, Colonia Villa Coyoacán, Alcaldía Coyoacán y determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en su procedimiento, la presente resolución administrativa. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada y determinar lo que corresponda, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa. -----



Expediente: PAOT-2019-1786-SOT-765  
y acumulado PAOT-2019-1788-SOT-767

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 la persona denunciante así como a la Alcaldía Coyoacán y al Instituto Nacional de Antropología e Historia, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/PRVE