



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-617-SOT-137**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **25 ABR 2023**.

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-617-SOT-137, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 11 de febrero de 2021, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de la cual 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 conservación patrimonial, construcción (ampliación) y riesgo, por los trabajos que se realizan en Avenida Hidalgo número 85, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual se tuvo por recibida en fecha 03 de septiembre de 2021 y fue admitida en misma fecha, con base en el Acuerdo de Habilitación de Horas número AHH-612, de fecha 03 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-617-SOT-137**

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (ampliación) y riesgo. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, construcción (ampliación) y riesgo, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

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.**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen"** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, altura máxima hasta 9 metros, 40% mínimo de área libre.** -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI); y al tratarse de un inmueble **colindante a inmueble afecto al patrimonio cultural urbano**, cualquier intervención requiere autorización de las autoridades locales y/o federales competentes. -----

En fecha 09 de septiembre de 2021, previa habilitación mediante Acuerdo de Habilitación de Días y Horas para Atención de Denuncias e Investigaciones de Oficio y Acciones de Vigilancia folio AHH-612, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constatando un inmueble preexistente en el que se realizaron trabajos de ampliación de un segundo y tercer nivel, y se observó que el último nivel se encontraba en proceso de construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-617-SOT-137**

corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 21 de septiembre de 2021, una persona que se ostentó como propietaria del predio investigado, realizó diversas manifestaciones respecto a los trabajos constructivos realizados y aportó una documental relacionada con el predio investigado; sin embargo, no aportó documental alguna que acreditara que cuenta con permisos y/o autorizaciones para los trabajos de ampliación. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de intervención y/o construcción (ampliación) en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, es colindante al inmueble ubicado en Av. Hidalgo número 95, el cual está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y está enlistado en el Anexo de "Inmuebles con valor urbanístico y arquitectónico". Asimismo, informó que no cuenta con antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Menores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica. -----

Adicionalmente, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para realizar actividades de intervención y/o construcción (ampliación) en el inmueble objeto de investigación; solicitud que fue reiterada, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

También se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial; e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1807/2021, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, informó que en fecha 07 de octubre de 2021, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

Posteriormente, en fecha 15 de noviembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando vestigios de un sello de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el acceso vehicular del inmueble motivo de denuncia. -----

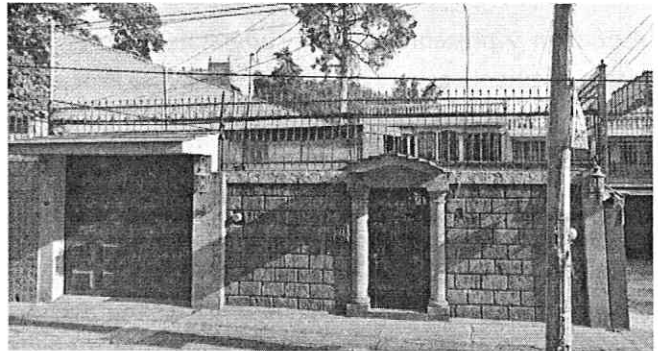
Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde enero de 2014 hasta abril de 2019**, el inmueble investigado estaba conformado por 2 cuerpos constructivos, el primero de un nivel ubicado en la parte frontal (colindancia sur), y el segundo de 2 niveles localizado en la parte posterior del predio (colindancia norte), posteriormente, para **abril de 2021**, se observa que se construyó un segundo nivel en el cuerpo constructivo ubicado en la parte frontal (colindancia sur) y en la parte posterior se observa la instalación de una estructura metálica para un tercer nivel; finalmente, en **julio de 2022**, se observa que la construcción del tercer nivel ubicado en la parte posterior (colindancia norte) se encuentra totalmente concluida, tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-617-SOT-137



Enero 2014



Abril 2019



Abril 2021



Julio 2022

Fuente: Google Maps

En este orden de ideas, se advierte que en el inmueble objeto de investigación se ejecutaron trabajos de ampliación del segundo y tercer nivel durante 2021 y 2022. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 23 de marzo de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un inmueble de 3 niveles totalmente construido y habitado, observando que el tercer nivel está construido con una estructura ligera de acero y cubierta de losacero. Adicionalmente, se realizó la medición de la altura del inmueble con un distanciómetro marca LEICA, obteniendo como resultado una **altura de 9.23 metros**. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el predio objeto de investigación, ubicado en Avenida Hidalgo número 85, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, es colindante con un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, y no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la SEDUVI, para los trabajos de ampliación. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-617-SOT-137**

Asimismo, al inmueble investigado le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, altura máxima hasta **9 metros**, 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; y con base en la medición realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa durante el reconocimiento de hechos más reciente, se desprende que el inmueble tiene una altura total de **9.23 metros**. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa en el que se impuso el estado de clausura, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría para la imposición de las sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para realizar actividades de intervención y/o construcción (ampliación) en el inmueble objeto de investigación. -----

**2. En materia de construcción (ampliación) y riesgo.**

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para **construir y/o ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. --

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 09 de septiembre de 2021, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se constató un inmueble preexistente en el que se realizaron trabajos de ampliación de un segundo y tercer nivel a base de vigas de acero, losa cero y muros de block, sin observar letrero con los datos de obra. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, enviar las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante copia de conocimiento del oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/0221/2021, la Dirección de Registros y Autorizaciones adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, informó que para el predio objeto de investigación no cuenta con registro de manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades ni licencia de construcción especial. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) en el predio objeto de investigación; e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección Jurídica adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 25 de abril de 2022, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-617-SOT-137**

construcción, con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/156/2022, el cual se encuentra en substanciación. -----

Por cuanto hace a la materia de riesgo, de las constancias que obran en el expediente, se advierte que en el escrito de denuncia se manifestó que los trabajos constructivos de ampliación representan un riesgo para la integridad física y seguridad de los predios contiguos, considerando que el inmueble investigado colinda con un colegio. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por los trabajos constructivos de ampliación que se ejecutaron en el predio investigado. En respuesta, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil adscrita a esa Dirección, informó que no se permitió el ingreso al inmueble objeto de investigación; sin embargo, informó que la obra debe contar con un Programa Interno de Protección Civil, para prevenir la presencia de riesgos que pudieran generar una emergencia o desastre dentro de su entorno. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de ampliación, consistentes en la construcción de un segundo nivel (en la parte frontal) y de un tercer nivel (en la parte posterior), que se realizaron en el predio ubicado en Avenida Hidalgo número 85, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/156/2022, e imponer las sanciones aplicables; enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa correspondiente. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Av. Hidalgo número 85, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, altura máxima hasta 9 metros, 40% mínimo de área libre.** -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-617-SOT-137**

Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; y al ser colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico, requiere Visto Bueno o Recomendación Técnica del INBAL para la protección de las colindancias. -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente, en el que se realizaron trabajos de ampliación de un segundo nivel (en la parte frontal) y de un tercer nivel (en la parte posterior), ésta última a base de vigas de acero, losa cero y muros de block, sin observar letrero con los datos de obra. -----
3. En predio objeto de investigación no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los trabajos de ampliación. -----
4. Durante el reconocimiento de hechos más reciente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la medición de la altura total del inmueble motivo de denuncia, con un distanciómetro marca LEICA, obteniendo como resultado **9.23 metros**. -----
5. Corresponde al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para realizar actividades de intervención y/o construcción (ampliación) en el inmueble objeto de investigación. -----
6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, por lo que corresponde a ese Instituto informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa en el que se impuso el estado de clausura, valorando en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría para la imposición de las sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
7. Los trabajos constructivos de ampliación que se realizaron en el inmueble investigado, no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ejecutó procedimiento de verificación con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/156/2022, en materia de construcción, por lo que corresponde a esa Dirección General concluir conforme a derecho el citado procedimiento, e



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-617-SOT-137**

imponer las sanciones aplicables; enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa correspondiente. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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/ACH/MAZA