



**Expediente: PAOT-2015-2416-SOT-963
y acumulado PAOT-2015-2492-SOT-1002**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 OCT 2016**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2416-SOT-963 y acumulado PAOT-2015-2492-SOT-1002, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 24 y 31 de agosto de 2015, personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva), derivado de los trabajos constructivos ejecutados en el predio ubicado en Calle Londres número 280, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 02 y 14 de septiembre de 2015.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y construcción (demolición y obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "EL CARMEN" 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:-----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2416-SOT-963
y acumulado PAOT-2015-2492-SOT-1002**

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación)

Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 10 de agosto de 2010, del que se desprende que el predio investigado le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "DEL CARMEN", el cual le asigna al sitio la zonificación habitacional, unifamiliar, plurifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 500 m², en donde el uso de suelo para tiendas de conveniencia se encuentra prohibido.-----

Asimismo, el inmueble investigado se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención en el sitio requiere de la emisión de un Dictamen Técnico, por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, documental que fue aportada al momento de hacer el Registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Coyoacán, y que acredita una demolición parcial, así como la modificación y adecuación de espacios para estacionamiento y uso comercial en el predio investigado.-----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar que en el predio investigado se realizó la demolición total de un inmueble, la ejecución de un proyecto constructivo de un nivel de altura de 5.64 metros y actualmente funciona un establecimiento mercantil con giro de tienda de conveniencia en el inmueble edificado, con denominación "OXXO".-----

Aunado a lo anterior, del comparativo realizado a las imágenes del inmueble investigado correspondientes al año 2008 y 2016, obtenidas a través del histórico de imágenes del google maps, se desprende que en el sitio fueron realizados trabajos de constructivos consistentes en la demolición total de un inmueble de 2 niveles de altura y locales comerciales.-----



Imágenes obtenidas del histórico de Google maps, correspondientes al año 2008 y 2016



**Expediente: PAOT-2015-2416-SOT-963
y acumulado PAOT-2015-2492-SOT-1002**

Así las cosas, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, emitida para el predio objeto de investigación por la Delegación Coyoacán, se desprende que el predio que nos ocupa tiene una superficie total de 305.40 m².

Ahora bien, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (H/9m/40), es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla:

En este sentido, en términos de la tabla 2.1 del Capítulo 2, Apartado 2.1. Dimensiones y Características de las edificaciones, de la Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico, la altura mínima de entrepiso de nivel a nivel corresponde a 2.30 metros, por lo que tomando en cuenta dicho ordenamiento se obtiene que en el predio investigado se pueden edificar hasta 3.91 niveles.

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (40%)	Superficie de desplante (60%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (464.8 m ²) x número de niveles (4) = superficie total de construcción
305.40 m ²	3.91	122.16 m ²	183.24 m ²	(122.16)(3.91)= 477.64 m ²

Respecto a las viviendas que se permiten en el sitio investigado, el Programa Parcial aplicable prevé que la densidad del sitio corresponde a 1 vivienda cada 500 m² de terreno, tomando en cuenta la superficie total del predio investigado es de 305.40 m², se obtiene que en el sitio se pueden construir un máximo de 0.61 viviendas, es decir el uso de suelo acorde a dicho Programa no es exclusivamente comercial.

Por otra parte, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 38534-161SAAL13, en fecha 25 de junio de 2015, que certifica el uso de suelo para 3 locales comerciales con superficie de 118 m² y 2 departamentos con superficie de 162 m², en una superficie total a ocupar por usos de 280 m².

No obstante lo anterior, el uso y las superficies fueron modificadas por la ejecución de un nuevo proyecto constructivo, consecuentemente no se respeta la zonificación y uso de suelo que certifica como permitidos la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En este sentido, toda vez que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 38534-161SAAL13, no acredita el uso y superficies que actualmente tiene el inmueble investigado, a solicitud de esta Procuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó en fecha 23 de septiembre de 2016, la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/2600/2016, por lo que le corresponde resolver conforme a derecho ese procedimiento, imponer las medidas y/o sanciones aplicables



**Expediente: PAOT-2015-2416-SOT-963
y acumulado PAOT-2015-2492-SOT-1002**

e informar a esta Entidad el resultado de su actuación, a fin de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "DEL CARMEN" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó a esta Entidad que el predio investigado contó con Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, Dictamen de Factibilidad de Servicios, Licencia de Construcción Especial, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2332/2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, Oficio 401.F(6)138.2014/3509 emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, documentales que describen lo siguiente: -----

Documental	Trabajos a realizar según la documental
Registro de Manifestación de Construcción tipo B RCUB/46/15, vigente del 17 de julio de 2015 al 17 de julio de 2016.	Reparación y restructuración de un local comercial en 1 nivel de altura, 0 m ² de superficie por construir, desplante de 118 m ² , 14 cajones de estacionamiento descubierto en una superficie de 183.23 m ² , en un predio con superficie de 305.40 m ²
Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, de fecha 25 de junio de 2015	Acredita el uso de suelo para 3 locales comerciales en una superficie de 118 m ² y 2 departamentos en una superficie de 162 m ² , en una superficie por usos de 280 m ² .
Oficio DGF-SEDEMA-SACMEX-DESDVDC-SFS-1066522/2014, emitido en fecha 04 de diciembre de 2014, para	Acredita que no es necesario emitir un dictamen de factibilidad de servicios, puesto a que los trabajos consisten en la demolición y modificación para un local comercial.
Licencia de Construcción Especial para demolición número LE/010/20115/04, emitida en fecha 31 de marzo de 2015, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.	Acredita una demolición en una superficie de 168.50 m ² en dos niveles
Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial	Acredita que el predio investigado se localiza en Calle Londres número 280, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.
Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2332/2014, emitido en fecha 31 de octubre de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México	Se otorga Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición parcial en la parte posterior del predio de 168.50 m ² en tres niveles (planta baja + 2 niveles), así como la modificación y adecuación de espacios para estacionamiento y uso comercial en la construcción restante, quedando una superficie de modificación de 112.77 m ² en un nivel, con una construcción total de 148.48 m ² .
Solicitud de Información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 1208	Acredita que el inmueble no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes



**Expediente: PAOT-2015-2416-SOT-963
y acumulado PAOT-2015-2492-SOT-1002**

Oficio 401.F(6)138.2014/3509 emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia	Acredita que el inmueble no está considerado como monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica, por lo que INBA no tiene competencia en el asunto investigado.
---	---

Respecto a la Demolición, se contó con una la Licencia de Construcción Especial para una demolición parcial de 168.50 m² en dos niveles, situación que no se apega a los trabajos realizados en el sitio, toda vez de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que en el sitio se realizó la demolición de la totalidad del inmueble preexistente.

Ahora bien, respecto a las actividades de obra, el proyecto constructivo investigado, contó con el Registro de Manifestación de Construcción número RCUB/46/15, en el que sólo se registraron trabajos de reparación y restructuración de un local comercial en 1 nivel de altura, 0 m² de superficie por construir, desplante de 118 m², 14 cajones de estacionamiento descubierto en una superficie de 183.23 m², en un predio con superficie de 305.40 m², situación que no se apega a los trabajos realizados en el sitio, toda vez de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que en el sitio se edificó una obra nueva, consistente en un inmueble de 1 nivel de altura, por lo que lo registrado no se apega a lo ejecutado en el predio investigado.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Coyoacán, instrumentó la visita de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O/442/2015, en materia de construcción (demolición y obra nueva), por lo que le corresponde a esa Dirección resolver el mismo conforme a derecho e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Londres número 280, Del Carmen, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación habitacional unifamiliar, plurifamiliar, 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, en donde el uso de conveniencia, no se encuentra permitido y se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención, requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, conforme al el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "DEL CARMEN" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la demolición total de un inmueble de 2 niveles de altura, así como la ejecución de una obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 1 nivel de altura (5.64 metros) y el funcionamiento de una tienda de conveniencia denominada "OXXO" en el lugar.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2416-SOT-963
y acumulado PAOT-2015-2492-SOT-1002**

3. El predio contó con un Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, para 3 locales comerciales (118 m²) y 2 departamentos (162 m²), en una superficie a ocupar de 280 m².-----
4. El citado Certificado referido, no acredita el uso de suelo ni la superficie que ocupa el establecimiento mercantil con giro de tienda de conveniencia "OXXO", por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver conforme a derecho el procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2600/2016 e imponer las medidas y sanciones procedentes, a fin de hacer cumplir el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "DEL CARMEN" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----
5. Los trabajos ejecutados en el predio investigado, no se apegan a lo asentado en la Licencia de Construcción Especial, ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a Dirección General Jurídica y de Gobierno de Coyoacán, resolver el procedimiento de verificación número DGJG/SVR/O/442/2015 e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 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: -----

----- 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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

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 por triplicado, el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

EMG/MVS/QR/LG