



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **21 DIC 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-2015-2410-SOT-958, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 24 de agosto de 2015, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) se están llevando a cabo obras de construcción en el predio ubicado en la Calle de San Francisco Figurato número 37, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán (...) hay entrada y salida de camiones de construcción que transportan cascajo, esta actividad la están llevando a cabo sin contar con permisos del INAH ni el de Sitios Patrimoniales expedido por SEDUVI (...) estas actividades se están llevando a cabo en lo que era el jardín del predio (...)".-----

**ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 14 de septiembre de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Francisco Figuraco número 37, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán.-----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) por lo cual se realizará el análisis correspondiente en términos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, 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.-----

**Reconocimiento de hechos de fecha 05 de Octubre de 2015:** "(...) se observa un predio delimitado por una barda de concreto de aproximadamente 6 metros de altura y 20 metros de frente; al momento de la presente diligencia, no se observa letrero con la información de la obra, asimismo, no se constatan actividades de obra por lo que procedemos a tocar la puerta siendo atendidos por una persona que se ostenta como velador del predio, el cual informó que la persona encargada no se encontraba al momento de la diligencia, por lo que procedimos a dejar citatorio para el día de mañana, con la finalidad





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2410-SOT-958**

de notificar el oficio PAOT-05-300/300-5141-2015 dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra. (...)".-----

**Reconocimiento de hechos de fecha 06 de Octubre de 2015:** "(...) se observa un predio de aproximadamente 15 metros de frente, delimitado por una barda de concreto de aproximadamente 6 metros de altura. Asimismo no se observa letrero con datos de la obra. Una persona que se ostenta como director responsable de la obra nos permite el acceso al interior del predio, firmando al final de esta acta. Al interior, la persona antes referida nos comenta que la obra se encuentra suspendida desde hace 6 meses debido a que sufrieron varios robos de material, por lo que actualmente la única persona que se encuentra en el predio es el velador. Se hace constar la existencia de dos cuerpos constructivos de dos niveles de altura, a base de muros de tabique, asimismo en ambos se observa la preparación de armados de castillos para un tercer nivel, además, se observa el armado y la cimbra para la cimentación de un tercer cuerpo constructivo. No se omite mencionar que al momento de la presente diligencia no se observaron trabajadores de la obra o persona alguna realizando actividades de construcción. (...)".-----

**Reconocimiento de hechos de fecha 11 de Abril de 2016:**"(...) Constituidos en el domicilio en el objeto de denuncia donde se observa un predio delimitado por una barda de concreto de 4 metros de altura aproximadamente, cuenta con letrero de obra con los datos de la manifestación donde se lee 'manifestación de obra BCOB/78/15 con número de registro 04/NOV/2018'. Acto seguido, tocó a la puerta y soy recibido por el encargado de obra que dice llamarse Francisco de Jesús y quien le solicito me informe el avance de la obra así como derribo de arbolado y refirio que esta obra se encuentra conformada por 2 cuerpos constructivos [todos de dos niveles y planta baja] el primero se encuentra prácticamente finalizado y en el tercero en preparación, toda vez que apenas se está realizando el armado de castillo para la preparación, respecto al derribo de arbolado menciona que por el momento solo 2 derribos ha realizado y cuenta con el permiso de la delegación donde nos presenta la autorización para poda, trasplante y derribo de árboles en el área urbana del Distrito Federal, con número de folio 1216/14 CESAC 23076, donde se lee derribo de 3 jacarandas y 3 truenos con altura de 12 a 25 m. (...)".-----

**Reconocimiento de hechos de fecha 26 de Abril de 2016:** "(...) se observa un predio de aproximadamente 15 metros de frente, delimitado por una barda de aproximadamente 4 metros de altura, en la que se observa un zaguán [acceso] cubierto con tapiales de madera de aproximadamente 2.5 metros de altura. Se observa que el sitio ostenta un letrero con datos de obra, referentes al registro de manifestación de construcción número RCOB/78/15. Asimismo, se identifica en el exterior del sitio la imposición de 10 sellos de suspensión de actividades, impuestos por la delegación Coyoacán, con el número de expediente DGJG/SVR/O/071/2015. Al interior del sitio se identifican 3 cuerpos constructivos de 3 niveles cada uno, 2 aparentemente con un 90% de avance de obra y uno más con un 70%, el ultimo, con cimbra en su 3 nivel (aparentemente recién colada de loza). En la misma diligencia personal adscrito a esta Entidad, observa el ingreso de 2 personas [por sus características] aparentemente trabajadores de la construcción en un periodo de 20 min, se volvieron a observar en un tercer nivel de uno de los cuerpos constructivos, uno de ellos, con un recipiente que las características físicas, se trata de mezcla, asimismo se identifica que ejecutan trabajos de obra. Siendo las 8:35, personal se retira del sitio (...) En el periodo de las 14:15 horas del mismo día personal adscrito a esta



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,  
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc  
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx  
T. 5265 0780, ext. 13400  
Página 2 de 12



*procuraduría acudimos al sitio, donde podemos identificar ruidos provenientes del interior del predio referentes a martilleo y voces en el interior por lo que personal adscrito a esta entidad decide retirarse del sitio, sin embargo observa a 2 persona en el tercer nivel de uno de los cuerpos constructivos del inmueble (...) siendo las 17:00 del mismo día de iniciada la diligencia, personal adscrito a esta Procuraduría, identifica que del interior del inmueble de referencia, se perciben voces de sujetos, por lo que alrededor de las 17:20 horas, salen del lugar 4 sujeto, en donde uno manifiesta que se había trabajado en el lugar ese día (trabajos de albañilería), y que aproximadamente al interior del sitio, se encontraban 4 personas más, por lo que se pide apoyo de la policía y se realiza el traslado a la Agencia de Ministerio Público correspondiente. (...).-----*

**Reconocimiento de hechos de fecha 27 de Mayo de 2016:** *"(...) Sobre la calle Figuraco frente al número 37, se observa una construcción en proceso, sin embargo no se observan trabajos ni persona alguna al interior del mismo, no se escuchan trabajos al interior, tras haber tocado la puerta en varias ocasiones nadie atendió la diligencia. Se observa sellos impuestos por la Delegación Coyoacán. (...).---"*

**Reconocimiento de hechos de fecha 30 de Mayo de 2016:** *"(...) Se observa un predio con frente sobre Francisco Figuraco, con aproximadamente 25 metros lineales de frente, cuenta con muros perimetrales parcialmente demolidos, un zaguán de lámina y tapiales de madera, los tapiales cuentan con una cadena, no obstante, dicha cadena no cuenta con candado, sobre uno de los muros se aprecia pintado el número 37 y una manta con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/18/15, en el interior se pueden distinguir 2 cuerpos constructivos en etapa de construcción, uno de ellos en etapa de acabado y en el otro aun en obra negra, no obstante, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción al interior del predio, tampoco se percibieron emisiones sonoras generadas en el mismo. El predio no cuenta con sellos de suspensión o clausura en ninguno de sus tapiales o muros. (...).-----"*

**Reconocimiento de hechos de fecha 31 de Mayo de 2016:** *"(...) Se observa un inmueble de aproximadamente 15 metros de frente, delimitado por una barda y zaguán, este último cubierto con tapiales de aproximadamente 2 metros de altura, en el interior se identifica un total de 3 cuerpos constructivos en obra negra, no se identifica que en interior se realicen actividades relacionadas con ejecución de obra, a través de un resquicio se identifican algunos objetos, tales como cascos y herramientas apiladas en una habitación de aproximadamente 2x 2 metros. Se identifica un anuncio que ostenta datos de identificación de obra. No se observan sellos impuestos por alguna autoridad. Cabe mencionar que de los tapiales se encuentra colocada una cadena y candado, el cual se encuentra abierto al momento de la diligencia. (...).-----"*

**Reconocimiento de hechos de fecha 28 de Junio de 2016:** *"(...) Se observa un predio aproximadamente 25 metros lineales de frente, delimitado por un muro de aproximadamente 4 metros de altura y un zaguán, en el cual se encuentran colocado el número 37; sobre el número, se encuentran una manta con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RCOB/78/15, con vigencia al 04 de noviembre de 2018, desde la vía pública se puede observar la parte alta de un cuerpo constructivo que cuenta con maderas cubriendo los vanos de sus ventanas, no obstante, no se puede asegurar la base de dicho cuerpo, el cual además mantiene cierta distancia con el muro perimetral, por*





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2410-SOT-958**

*lo que no es posible realizar la medición de su altura, al interior se alcanzan a observar por un costado de la puerta, otros cuerpos constructivos, los cuales se encuentran desplantados por debajo de nivel de banquetta, es decir el predio cuenta con pendiente hacia su interior, por lo tanto, no se cuenta con las condiciones necesarias para la medición de sus alturas; también se observa material de construcción en el interior del predio. Cabe señalar que los cuerpos constructivos ya cuentan con algunos acabados en sus fachadas. Durante la diligencia no se llevaban a cabo actividades de construcción y no fue posible obtener el acceso al predio. Sin más que asentar, nos retiramos del lugar. (...)".-----*

**Reconocimiento de hechos de fecha 22 de Agosto de 2016:** "(...) Se observa en el predio de mérito una barda blanca completamente construida y con evidente deterioro, un zaguán con nomenclatura 37 y una ventana con persiana. En fachada no se observan rastros o presencia de sellos o información sobre la construcción al interior es posible observar presencia de tres cuerpos constructivos, en etapa de acabados que constan de 3 niveles cada uno, también claramente la presencia de materiales y personal de la construcción, andamios de madera y una estructura de metal. Se observa la presencia de tres individuos arbóreos, dos de ellos sin desmoche evidentemente afectaciones severas, mientras que el tercero se presenta huellas de desmoche en algunas ramas. Asimismo, se observa la presencia de un montículo de tierra de aproximadamente de 1.5 metros de alto. Durante la diligencia, fue posible observar trabajos de construcción al interior del predio. (...)".-----

#### **Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas**

Se giró oficio al propietario, representante, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado el día 06 de octubre de 2015; por lo que en fecha 14 de octubre de 2015, una persona que se ostentó como responsable del predio en cuestión, desahogó el requerimiento aportando diversos medios probatorios.-----

#### **Requerimientos a las autoridades**

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

A la **Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán**. - (of. PAOT-05-300/300-6182-2015, of. PAOT-05-300/300-3009-2016, of. PAOT-05-300/300-3365-2016, of. PAOT-05-300/300-4398-2016, of. PAOT-05-300/300-5416-2016 y of. PAOT-05-300/300-6796-2016, de fecha 21 de octubre de 2015, 13 de abril, 26 de abril, 31 de mayo, 29 de junio y 11 de agosto de 2016, respectivamente), instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva). Mediante oficios DGJG/DG/2539/2015 y DGJG/DG/SPJ/0108/16, de fecha 17 de noviembre de 2015 y 03 de mayo de 2016, informó que se ordenó visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de investigación, bajo el número de expediente DGJG/SVR//O/071/2015, y remitió copia certificada del acuerdo recaído en el expediente antes señalado, en el que se ordena la suspensión de actividades y los documentos que se relaciona a la determinación y ejecución de la suspensión de actividades.-----





A la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán**.- (of. PAOT-05-300/300-6184-2015, de fecha 21 de octubre de 2015), remitir Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que sirvió para el trámite referido, memoria descriptiva del proyecto, proyecto de protección a colindancias, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. Mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/4552/2015, informó que para el predio objeto de investigación, se cuenta con el oficio DDU/4218/14 de fecha 27 de noviembre de 2014, el cual menciona que no es procedente la solicitud de Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/78/15, Memoria Arquitectónica Descriptiva, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo folio 58651-151FIPE15 de fecha 12 de mayo de 2015.-----

A la **Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**.- (PAOT-05-300/300-3008-2016, de fecha 13 de abril de 2016), instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación), respecto al número de niveles, altura, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/6040/2016, de fecha 04 de julio de 2016, informó que con fecha 08 de junio de 2016, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa INVEADF/OV/DUYUS/1601/2016, correspondiente al inmueble de mérito, remitiendo las constancias derivadas de la diligencia a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación.-----

A la **Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México**.- (of. PAOT-05-300/300-6795-2016, de fecha 11 de agosto de 2016), Informar el resultado del procedimiento iniciado con la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1601/2016. Mediante oficio INVEADF/CJSL/DCEI/1505/2016 fecha 05 de septiembre de 2016, informó que dicho procedimiento, se encuentra en sustanciación.-----

A la **Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes**.- (of. PAOT-05-300/300-6180-2015, de fecha 21 de octubre de 2015), informar si el inmueble objeto de investigación, está catalogado y si esa Dirección emitió Visto Bueno para los trabajos de remodelación que se llevan a cabo en el domicilio objeto de investigación. Mediante oficio 2420-C/1455 de fecha 13 de noviembre de 2015, informo que el predio objeto de investigación, es colindante con la construcción ubicada en Calle 5 de febrero número 28, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, la cual, se encuentra incluida en la relación de inmuebles con valor artístico y que no emitió visto bueno para algún tipo de intervención.-----

A la **Dirección de Autorización e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia**.- (of. PAOT-05-300/300-6184-2015, de fecha 21 de octubre de 2015), informar si la edificación ubicada en Calle San Francisco Figuraco número 37, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, se encuentra catalogada o si es colindante a algún inmueble catalogado por esa Autoridad y si emitió Visto





Bueno para la remodelación del mismo. Sin que al momento de la presente diligencia, se haya recibido respuesta alguna.-----

**Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6183-2015, de fecha 21 octubre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado.-----

**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 pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

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

De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán, publicado en fecha 10 de agosto de 2010, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, se desprende que al predio le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN" el cual le asigna la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máxima de altura, 35% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de superficie total de terreno.-----

Adicionalmente, conforme al ordenamiento citado en el párrafo anterior, al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular, denominada "Superficie Libre de Construcción", que prevé que para todos los predios que se encuentran dentro del perímetro del Programa Parcial "CENTRO HISTÓRICO", la superficie libre de construcción será proporcional a la superficie del terreno, que a continuación se indica y que podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable: -----

| Uso habitacional o plurifamiliar        |                                  |                                                  |
|-----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|
| Superficie del Predio<br>(Consulta SIG) | Superficie del predio            | Superficie libre de construcción<br>incrementada |
| 1601 m <sup>2</sup>                     | De 501 hasta 2000 m <sup>2</sup> | 30%                                              |





Asimismo, de acuerdo a la Norma de Ordenación Particular, denominada "Alturas", la cual es aplicable al predio objeto de investigación, prevé que **las alturas expresadas dentro de la normatividad** y plano de uso del suelo, se consideraran a partir del nivel de la banqueta.-----

Adicionalmente de la Consulta a través del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de denuncia se localiza en zona de conservación patrimonial y zona de monumentos históricos, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 para áreas de actuación, y por tanto, para ejecutar cualquier intervención en el mismo, requiere contar con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, adicionalmente el inmueble investigado es colindante con la construcción ubicada en Calle 5 de febrero número 28, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, incluida en la relación de inmuebles con valor artístico.-----

En este tenor, de las constancias que obran en la presente investigación, no se da cuenta de que la obra ejecutada en el predio objeto de investigación, cuente con Dictamen u opinión técnica en materia estrictamente de conservación patrimonial, por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Durante el último reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el sitio investigado la ejecución actividades de construcción, consistentes en acabados, asimismo, se identificaron 3 cuerpos constructivos, con 3 niveles de altura cada uno.-----

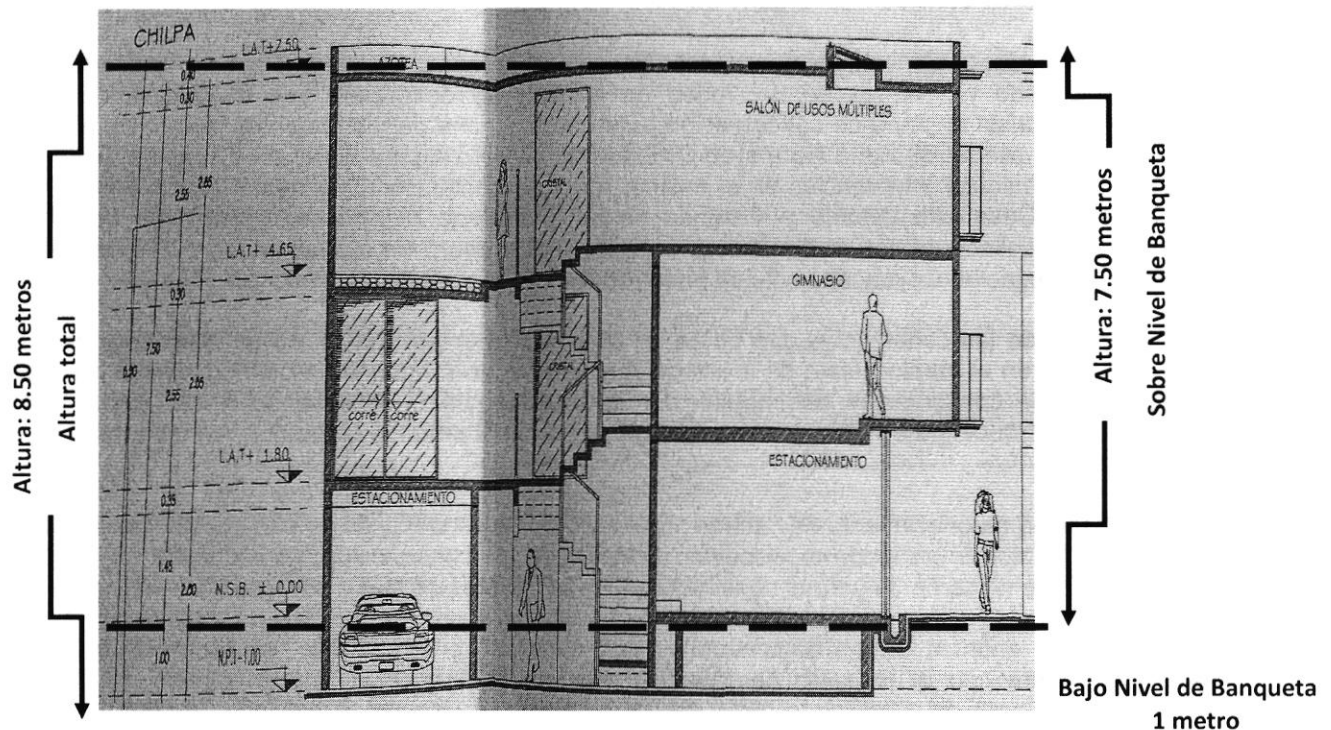
En razón de lo anterior, de las documentales que obran en el expediente, se tiene que el proyecto ejecutado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCOB/78/15, tramitado al amparo del Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34935-151SAAG13, emitido en fecha 20 de noviembre de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se acredita una superficie máxima de construcción de 2, 016.95 m<sup>2</sup>, en un predio de 1,551.50 m<sup>2</sup>, así como la aplicación en el predio de las Normas Particulares denominadas "Superficie Libre de Construcción" y "Alturas", presentado ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras de la Delegación Coyoacán, se cuenta con un Plano Arquitectónico de un Corte, en donde se identifica lo siguiente: -----





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2410-SOT-958



De la imagen anterior, se puede apreciar que el cuerpo constructivo edificado en el predio objeto de investigación, cuenta con una altura de 7.50 metros de altura sobre nivel de banqueta y 1 metro bajo nivel de banqueta, es menester mencionar que de acuerdo a la Norma General de Ordenación, titulada "COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS), la construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, por lo que será cuantificable, únicamente lo construido sobre el nivel de banquetta.-----

Del análisis realizado a la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B número RCOB/78/15, se tiene lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Medellín 202, Piso 5,  
Col Roma Sur, Del Cuauhtémoc,  
C.P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx  
T. 5265 0780, ext. 13400  
Página 8 de 12



|                                                                 | Número de niveles | Número de viviendas | Superficie del predio    | Superficie máxima de construcción (cuantificable) | Área libre                    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|
| Zonificación aplicable conforme al PDDU Coyoacán (H/7.5 mts/35) | 7.5 metros        | 3                   | 1601 m <sup>2</sup>      | 2, 016.95 m <sup>2</sup> (s.n.b.)                 | 480 m <sup>2</sup> (35%)      |
| RMC RCOB/78/15                                                  | 2                 | 3                   | 1, 551.50 m <sup>2</sup> | 1, 556.36 m <sup>2</sup> (s.n.b.)                 | 931.90 m <sup>2</sup> (60.5%) |

Como puede apreciarse en la tabla anterior, el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción RCOB/78/15, se adecua a la zonificación (H/7.5 mts/35) asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

No obstante lo anterior y toda vez que esta subprocuraduría, no tuvo acceso al interior del predio, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación administrativa en materia de zonificación y conservación patrimonial, la Coordinación de ese Instituto, informó que el 08 de junio de 2016, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, ejecutó la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1601/2016 en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, en el inmueble objeto de denuncia, así como que las constancias derivadas de la diligencia, han sido remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación.-----

Así las cosas, corresponde a ese Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento referido en el párrafo que antecede, determinando la altura exacta, la superficie máxima de construcción realizada, la superficie de desplante, la superficie de área libre y el número de viviendas del proyecto ejecutado en el lugar y valorar que no se cuenta con Dictamen u opinión técnica en materia estrictamente de conservación patrimonial, necesarios para alguna intervención al inmueble objeto de denuncia, por localizarse en área de conservación patrimonial y en su caso, imponer las medidas y sanciones que a derecho procedan.---

Por ultimo corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, realizar procedimiento de verificación toda vez que los trabajos ejecutados no cuentan con el visto bueno de dicho Instituto.-----

## **2.- En materia de construcción (obra nueva)**

De la consulta realizada al expediente que obra en la Jefatura de Unidad de Manifestaciones de Licencias de Construcción y Anuncios de la Dirección General de Obras y Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán, se desprende el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB/78/15, para un proyecto constructivo consistente en 3 viviendas en 2 niveles, 1,556.36 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción, 931 m<sup>2</sup> de área libre, desplantado en 620 m<sup>2</sup>, en un predio de 1,551.50 m<sup>2</sup>, lo que se apeg a la zonificación del lugar.-----





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2410-SOT-958**

Sin embargo, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el sitio investigado la ejecución actividades de construcción de un proyecto de hasta ese momento 3 cuerpos constructivos, 2 de ellos de 3 niveles de altura y uno más en proceso de edificación, lo que no se apega a lo Registrado en la Manifestación de Construcción del Proyecto, asimismo, se identificó la imposición de sellos de suspensión de actividades de la Delegación Coyoacán.-----

Por otra parte, de las constancias que integran el expediente, se desprende que fue registrada la manifestación de construcción en comento, sin contar con visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes ni Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que se incumple lo previsto en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

En razón de lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, inició en el predio que nos ocupa, el procedimiento de verificación en materia de construcción (obra nueva), con número de expediente DGJG/SVR/0/071/15, del que se desprende la emisión de la Resolución de Medidas Cautelares y de Seguridad, de fecha 22 de abril de 2016, en la que se determinó lo siguiente: -

*"(...) PRIMERO.- Es procedente imponer, como medidas cautelares y de seguridad, la suspensión temporal total de los trabajos de construcción (...) hasta en tanto se compruebe de manera fehaciente e idónea (...) que se subsanaron las irregularidades (...) ello con independencia de que se continúe con el procedimiento de visita de verificación (...) se le requiere para que exhiba (...) las autorizaciones emitidas por las diversas instancias que al efecto inciden, tales como Delegación Coyoacán, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Instituto Nacional de Bellas Artes, así como el programa que determine las medidas de protección y seguridad que transitan en el inmueble como de los bienes y construcciones colindantes (...)"*.-----

Ejecutando, la suspensión de las actividades en el sitio en fecha 25 de abril de 2016.-----

No obstante lo anterior, mediante acta circunstanciada de fecha 26 de abril de 2016, personal adscrito a esta Entidad, identificó actividades de construcción en el predio objeto de denuncia, aun impuestas las medidas cautelares por la Delegación Coyoacán, por lo que se presentó ante la Fiscalía Desconcentrada de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana, de la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, a 4 sujetos, quienes fueron identificados como las personas que realizaban trabajos de obra en el lugar, en la indagatoria FEDAPUR/DA-1/T2/00880/16-04, por el delito de quebrantamiento de sellos.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, resolver el procedimiento de verificación con número de expediente DGJG/SVR/0/071/15 que inició e imponer las sanciones correspondientes conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13400  
Página 10 de 12



Asimismo, corresponde a dicha Dirección General iniciar declarar la Nulidad del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB/78/15, toda vez que fue registrada, sin contar con visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, así como, Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la intervención del inmueble ubicado en el predio objeto de denuncia, lo que contraviene el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así mismo lo construido no se adecua a lo manifestado.-----

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 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.-----

## **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al inmueble ubicado en Calle Francisco Figuraco número 37, Colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "CENTRO HISTÓRICO DE COYOACÁN", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán el cual le asigna la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máxima de altura, 30% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de superficie total de terreno, y se localiza en área de conservación patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, por lo que cualquier intervención requiere de un dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el sitio investigado la construcción de un proyecto de hasta ese momento 3 cuerpos constructivos, 2 de ellos de 3 niveles de altura y uno más en proceso de edificación.-----
3. El inmueble objeto de denuncia es colindante a una construcción incluida en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes.-----
4. El proyecto constructivo cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB/78/15, para la construcción de 3 viviendas en 2 niveles, 1,556.36 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción, 931 m<sup>2</sup> de área libre, desplantado en 620 m<sup>2</sup>, en un predio de 1,551.50 m<sup>2</sup>.-----
5. El proyecto ejecutado no cuenta con visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; por lo que se incumple lo previsto en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así mismo lo ejecutado no corresponde con lo Manifestado.-----





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-2410-SOT-958**

6. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1601/2016 y determinar la altura del proyecto ejecutado, superficie construida, área libre y el número de viviendas y considerar que no se cuenta con los dictámenes y vistos buenos en materia de conservación patrimonial e imponer las medidas y sanciones conforme a derecho procedan.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, concluir el procedimiento de verificación con número de expediente DGJG/SVR/0/071/15 e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda e iniciar el procedimiento de Nulidad del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB/78/15, a efecto de cumplir el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de 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 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto Nacional de Antropología e Historia, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del 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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/RAGT

