

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **08 OCT 2018**

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-2017-4079-SOT-1698 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 12 de diciembre de 2017, 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 construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial en el predio ubicado en calle Allende número 140, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de diciembre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V y IX 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 (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial como es: la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia 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 SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar** 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010; asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación número 4**, por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención **requiere aviso de intervención, dictamen u opinión técnica**, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes por colindar con inmueble considerado de valor artístico (Allende número 138). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constatando un inmueble consistente en 3 niveles totalmente habitado, sin actividades de construcción. -----

En este sentido, se giró oficio al propietario, poseedor y ocupante del inmueble denunciado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acredite la legalidad de las actividades que se realizan. En respuesta a dicho requerimiento, una persona que se ostentó como propietario, aportó en copia simple: -----

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 92754-151SEAL14**, de fecha 28 de noviembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con una superficie máxima de construcción de 300.60m<sup>2</sup>. -----

Ahora bien, en materia de conservación patrimonial la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio en comento se encuentra dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial en los considerados afectos al patrimonio cultural urbano y cuenta con dos dictámenes técnicos en materia de conservación patrimonial: ---

- Folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1672/2014, de fecha 11 de agosto de 2014, para demolición total de 110.10 m<sup>2</sup> de construcción. -----
- Folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2092/2014, de fecha 30 de septiembre de 2014, para obra nueva de una casa habitación en 3 niveles, con una altura máxima de 9 metros de altura, y 241m<sup>2</sup> de construcción. -----

Por su parte, el Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo es colindante con el inmueble ubicado en calle Allende número 138, colonia Del Carmen, incluido en dicha relación de inmuebles



con valor artístico; sin que se cuente con antecedentes respecto a solicitudes para intervenciones físicas, ni en los predios colindantes. -----

En conclusión, el inmueble objeto de investigación se apeg a la zonificación Habitacional 9 metros de altura establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", asimismo cuenta con dictamen en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para los trabajos de demolición y obra nueva. No obstante, al ser inmueble colindante con Allende número 138 considerado de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, debió contar con autorización en materia de conservación patrimonial para realizar trabajos de intervención, situación que no aconteció. -----

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

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que en el lugar objeto de denuncia, se encuentra un inmueble de 3 niveles totalmente concluido, sin actividades de construcción ni demolición. -----

Al respecto, quien se ostentó como la propietaria del inmueble objeto de denuncia, aportó las siguientes documentales en copia simple: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FCOB/116/14, de fecha 15 de diciembre de 2014 al 15 de diciembre de 2015, para la construcción de 1 vivienda en 03 niveles, área libre de 68m<sup>2</sup> (40.72%), desplante 99m<sup>2</sup>, superficie total de construcción de 241.10m<sup>2</sup> s.n.b. -----
- Prórroga de Manifestación de Construcción folio OB/2803/15, con vigencia al 15 de diciembre de 2016. -----
- Aviso de Terminación de Obra OB/2511/16, la obra concluyó el día 06 de octubre de 2016. -----
- Autorización de Uso y Ocupación número 53/005/2017/04, folio OB/2512/16, de fecha 24 de enero de 2017. -----
- Licencia de Construcción Especial N° LE/068/2014/04, folio OB/2396/2014, de fecha 07 de noviembre de 2014, para demolición. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/3353/2012, de fecha 02 de enero de 2013. --

Las documentales antes citadas, fueron corroboradas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Alcaldía Coyoacán quien además remitió copia de las mismas. -----

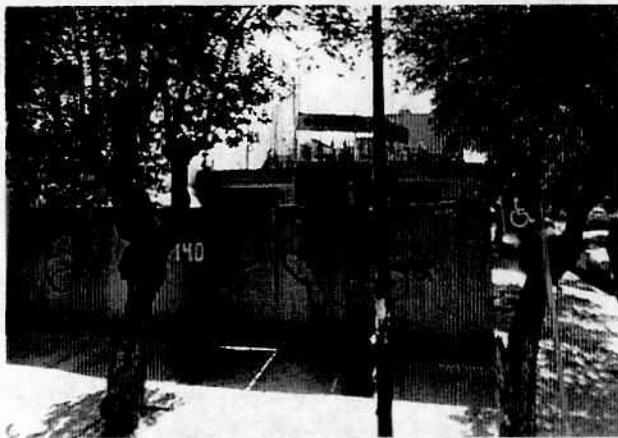
Es importante señalar que dentro de las documentales remitidas por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, se encuentra el oficio Núm. 1212-C/0674 de fecha 16 de junio de 2015, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por medio del cual solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno



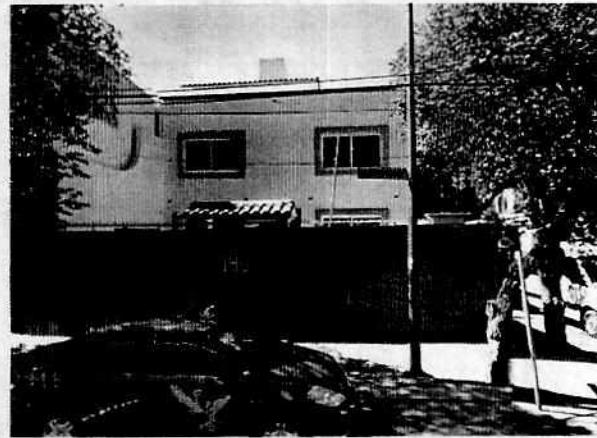
**Expediente: PAOT-2017-4079-SOT-1698**

de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación y suspensión de obras, toda vez que los trabajos de obra que se realizan en el inmueble de mérito afectan al inmueble colindante con valor artístico (Allende número 138), sin que se cuente con zonificación respecto a la realización de la misma; y más aún la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano otorgó Autorización de Uso y Ocupación en fecha 24 de enero de 2017. -----

Ahora bien, a efecto de constatar el periodo de construcción del inmueble denunciado, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo un análisis con las imágenes multitemporales de la herramienta Google Maps, obteniendo como resultado que en el predio objeto de investigación las actividades constructivas comenzaron a realizarse a partir de agosto de 2015, y para enero de 2017, fecha anterior a la denuncia que por esta vía se atiende, la construcción ya estaba totalmente concluida (ver imágenes). -----



**Fuente:** Google Earth, agosto 2015.  
Predio en proceso de construcción, del 1er nivel.



**Fuente:** Google Earth, enero 2017  
Inmueble concluido de 3 niveles.

Razón por la cual durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 11 de enero de 2018 se constató que el inmueble se encuentra concluido y habitado.

De lo antes expuesto se concluye que, las actividades de demolición y obra nueva que se realizaron en el predio objeto de investigación contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición folio OB/2396/2014 y con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FCOB/116/14, vigente al 15 de diciembre de 2015, para la construcción de 1 vivienda en 3 niveles; asimismo, dichas actividades concluyeron en enero 2017, de conformidad con las imágenes obtenidas en Google Earth y la Autorización de Uso y Ocupación número 53/005/2017/04, y actualmente habitado de conformidad con lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa. -----



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, 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. \_\_\_\_\_

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Allende número 140, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar** 9 metros de altura, 40% mínimo de área libre de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, así como la Norma de Ordenación número 4, por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes por ser colindante con inmueble con valor artístico (Allende número 138). \_\_\_\_\_
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 92754-151SEAL14 de fecha 28 de noviembre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica que al predio le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, y se permite una superficie máxima de construcción 300.60m<sup>2</sup>. \_\_\_\_\_
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo totalmente edificado conformado por 3 niveles y habitado; no se constataron actividades de construcción ni demolición. \_\_\_\_\_
4. En materia de conservación patrimonial, el predio objeto de denuncia contó con Dictámenes Técnicos SEDUVI/CGDAU/DPCU/1672/2014 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2092/2014, de fechas 11 de agosto y 30 de septiembre ambos de 2014, para los trabajos de demolición y obra nueva de 1 vivienda en 3 niveles, respectivamente, emitidos por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin contar con autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes. \_\_\_\_\_
5. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) contaron con Licencia de Construcción Especial número LE/068/2014/04, folio OB/2396/2014, para demolición, y con Registro Manifestación de Construcción tipo B, número FCOB/116/14, para obra nueva de 1 viviendas, en 3 niveles, en una superficie total por construir de 241.10m<sup>2</sup> s.n.b, así como con Aviso de Terminación de Obra OB/2511/16, de fecha 06 de octubre de 2016 y con Autorización de Uso y Ocupación número \_\_\_\_\_



**Expediente: PAOT-2017-4079-SOT-1698**

53/005/2017/04, folio OB/2512/16, de fecha 24 de enero de 2017, emitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán. -----

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. -----

**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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



REMIG/WPB/MAZA

