

**Expediente: PAOT-2017-3889-SOT-1621
y acumulados PAOT-2018-513-SOT-207
PAOT-2018-790-SOT-321
PAOT-2018-852-SOT-351
PAOT-2018-1248-SOT-524**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 NOV 2018

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3889-SOT-1621, y acumulados PAOT-2018-513-SOT-207, PAOT-2018-790-SOT-321, PAOT-2018-852-SOT-351 y PAOT-2018-1248-SOT-524, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 23 de noviembre de 2017, 8 y 27 de febrero, 2 y 27 de marzo 2018, cinco personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), por las actividades que se realizan en los predios ubicados en Calle Francisco Sosa números 85, 93, 105, 109 y 117, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 01 de diciembre de 2017, 14 de febrero, 6 y 14 de marzo, 9 de abril de 2018. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información, así como de verificación, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII 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 a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1995, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, vigentes para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-3889-SOT-1621
y acumulados PAOT-2018-513-SOT-207
PAOT-2018-790-SOT-321
PAOT-2018-852-SOT-351
PAOT-2018-1248-SOT-524

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), 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 este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con las denuncias presentadas, se tiene que los hechos denunciados corresponden a los predios ubicados en Calle Francisco Sosa números 85, 93, 105, 109 y 117, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----

Sin embargo, de la Licencia Fusión de Predios número 006/2016, de folio DGODU/0978/2016, expedida en fecha 9 de mayo de 2016, se desprende que el predio ubicado en Calle Francisco Sosa número 105, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, es resultante de la fusión de 3 predios: Calle Francisco Sosa números **93, 105 y 109**, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----

En consecuencia, para efecto de la presente investigación, se entenderá que los hechos denunciados se ubican en **Calle Francisco Sosa número 105, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán.** -----

Imagen No. 1 – Delimitación del predio investigado.



Sobre posición del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda de la Ciudad de México, con base cartográfica de Google Maps.

1.- Desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1995, se tiene que al predio investigado le corresponde la



**Expediente: PAOT-2017-3889-SOT-1621
y acumulados PAOT-2018-513-SOT-207
PAOT-2018-790-SOT-321
PAOT-2018-852-SOT-351
PAOT-2018-1248-SOT-524**

zonificación: **H/7.5/35/500** (Habitacional Unifamiliar, con altura máxima de 7.50 m, 35% mínimo de área libre y una vivienda por cada 500.00m² de superficie de terreno). -----

Como ya ha sido mencionado, el predio ubicado en Calle Francisco Sosa número 105, es resultado de la fusión de los predios marcados con los números 93, 105 y 109, de la misma calle, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, mismos que contaban con las siguientes superficies y zonificaciones: -----

PREDIOS	Superficie del predio m ²	Zonificación
Calle Francisco Sosa 93	883.98 m ²	H/7.5/35/500
Calle Francisco Sosa 105	8,569.54 m ²	H/7.5/35/500
Calle Francisco Sosa 109	578.00 m ²	H/7.5/35/500

Dicho lo anterior, actualmente al predio francisco 105, le corresponde la zonificación **H/7.5/35/500** (Habitacional Unifamiliar, con altura máxima de 7.50 m, 35% mínimo de área libre y una vivienda por cada 500.00m² de superficie de terreno) y considerando la superficie del mismo se colige el siguiente aprovechamiento: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	% mínimo de Área libre	Superficie máxima de construcción	Altura máxima	Número máximo de viviendas permitidas
10,031.52 m ²	6,520.48 m ² (65.00%)	3,511.03 m ² (35.00%)	31,040.97 m ²	7.50 m	20

Adicionalmente, el predio se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico (según sea el caso) de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o el Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con una fachada de un nivel, en la cual se contaron 3 accesos con amplios vanos y puertas de madera. Posteriormente se observó la demolición de una parte de la fachada, la cual fue sustituida por tapiales de madera, sin que exhibiese letrero alguno que advirtiera datos de un Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción especial, cabe señalar que al interior del predio se observaron trabajos de excavación y en la parte posterior el desplante de 2 cuerpos constructivos de 2 niveles de altura con semisótano, de igual manera se observaron excavaciones, asimismo se constataron residuos sólidos de manejo especial (cascajo). Ahora bien, durante un último reconocimiento de hechos, se observó en su acceso oriente un letrero con datos de Manifestación de construcción folio RCOB/49/2016, con vigencia del 8 de septiembre de 2016 al 8 de septiembre de 2019, diligencia en la que no se constataron actividades de construcción. -----



**Expediente: PAOT-2017-3889-SOT-1621
y acumulados PAOT-2018-513-SOT-207
PAOT-2018-790-SOT-321
PAOT-2018-852-SOT-351
PAOT-2018-1248-SOT-524**

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó que respecto del predio de mérito, cuenta con la siguiente documentación: -----

- Licencia de Fusión de predios número 006/2016, para los predios ubicados en Calle Francisco Sosa números 93, 105 y 109, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de fecha 9 de mayo de 2016, con número de oficio DGODU/0978/2016; -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio OB/1732/2016, de fecha 17 de agosto de 2016, con el número 150 asignado y con una superficie total de **10,031.52 m²**; -----

PREDIOS	
Calle Francisco Sosa 93, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán	Licencia de fusión de predios Folio 006/2016
Calle Francisco Sosa 105, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán	
Calle Francisco Sosa 109, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán	
Resultado: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1732/2016, para Calle Francisco Sosa número 105, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán.	

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio **RCOB/49/2016**, de fecha 8 de septiembre de 2016, vigente al 8 de septiembre de 2019, para el predio ubicado en Calle Francisco Sosa número 105, Colonia del Carmen, Alcaldía Coyoacán, en el cual se asentó: una superficie del predio de 10,031.52 m², superficie de desplante 4,081.66m² (40.69%), superficie total por construir 4,490.80 m², **5,949.86m² de área libre (59.31%)**, para **18 viviendas** en 2 niveles con semisótano, **7.50 m de altura máxima sobre nivel de banquetta**, una superficie de construcción total bajo nivel de banquetta de 2,660.43m², superficie total de construcción sobre nivel de banquetta 7,020.37 m², superficie de construcción existente 5,190.00 m², superficie a ampliar 4,490.80m²; lo anterior para tener una superficie total de 9,680.08 m2 (existente + ampliación); -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 60847-151LEIG16, expedido el 14 de septiembre de 2016, para una zonificación Habitacional Unifamiliar, con altura máxima de 7.50 m, 35% mínimo de área libre y una vivienda por cada 500.00m2 de superficie de terreno; -----
- Memoria Técnica descriptiva del Proyecto Arquitectónico del predio francisco Sosa número 105, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; -----
- Medidas de Protección a Colindancias; -----



Expediente: PAOT-2017-3889-SOT-1621
y acumulados PAOT-2018-513-SOT-207
PAOT-2018-790-SOT-321
PAOT-2018-852-SOT-351
PAOT-2018-1248-SOT-524

- Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial, de fecha 24 de junio de 2015, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1420/2015; -----
- Oficio folio 401.F(4)50.D2016/935, de fecha 13 de junio de 2016, acompañado de plano del predio (fusión del 93, 105 y 109). emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Por lo que respecta a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General del Patrimonio Cultural y Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que emitió **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial**, folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3383/2016, de fecha 28 de noviembre de 2016, **favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial para demolición, conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de interiores. Para la demolición parcial de 4,467.95 m² en 3 niveles (P.B + 2 niveles), conservación, restauración, rehabilitación y adecuación de espacios interiores de la primera crujía del inmueble existente ubicada entre los ejes (E-Q y 4ª-4'), una superficie de 722.05 m² así como la conservación de la fachada principal; ampliación en una superficie de 62,98.32 m², para un total de 7,020.37 m² s.n.b. y 2,660.43 m² b.n.b. para 18 viviendas nuevas con una altura máxima de 7.50 m, así como para 83 cajones de estacionamiento. -----

En el mismo orden de ideas, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el predio ubicado en **Calle Francisco Sosa número 105**, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, **se encuentra en la Relación del INBA** de Inmuebles con Valor Artístico, no obstante lo anterior, mediante oficio número 1970-C/1200, de fecha 13 de septiembre de 2017, esa Dirección consideró procedente el proyecto de conjunto habitacional consistente en 18 viviendas. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si el predio de mérito se encuentra catalogado, cuenta con alguna protección o si emitió autorización y/o visto bueno para la llevar a cabo actividades de demolición y/o construcción en el predio de mérito. Al respecto, al momento de la emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, de las documentales que proporcionó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, se cuenta con el Oficio número 401.F(4)50.D2016/935, de fecha 13 de junio de 2016, acompañado de plano del predio (fusión del 93, 105 y 109), en el cual se asentó que la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, **no tiene inconveniente que se realicen las actividades de Construcción**, en el predio de mérito. -----

Ahora bien, del análisis de las documentales antes mencionadas, se desprende que en materia de construcción, el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/49/2016, **cumple con la zonificación, altura máxima, número de viviendas permitidas y uso de suelo aplicable**. -----



**Expediente: PAOT-2017-3889-SOT-1621
y acumulados PAOT-2018-513-SOT-207
PAOT-2018-790-SOT-321
PAOT-2018-852-SOT-351
PAOT-2018-1248-SOT-524**

Respecto a la materia de conservación patrimonial, el predio de mérito cuenta con visto bueno por parte de la Dirección General del Patrimonio Cultural y Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes; así como de la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para realizar las actividades de construcción registradas en la Manifestación de Construcción citada en el párrafo anterior. -----

En conclusión, derivado del análisis realizado, así como de las constancias que obran en el expediente que se actúa y los diversos reconocimientos de hechos realizados, se tiene que en el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Francisco Sosa número 105, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, no presenta incumplimientos respecto a las materias denunciadas, por lo que resulta procedente dar por concluida la atención de la denuncia presentada, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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. El predio objeto de denuncia es producto de una fusión de los predios ubicados en Calle Francisco Sosa número 93, 105 y 109, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----
2. Al predio ubicado en Calle Francisco Sosa número 105, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/7.5/35/500** (Habitacional Unifamiliar, con altura máxima de 7.50 m, 35% mínimo de área libre y una vivienda por cada 500.00m² de superficie de terreno), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán publicado en el entonces Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1995, adicionalmente se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----
3. El predio objeto de denuncia, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 60847-151LEIG16, expedido en fecha 14 de septiembre de 2016, para una zonificación Habitacional Unifamiliar, con altura máxima de 7.50 m, 35% mínimo de área libre y una vivienda por cada 500.00m² de superficie de terreno. -----
4. El predio de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio **RCOB/49/2016**, de fecha 8 de septiembre de 2016 y vigente al 8 de septiembre de 2019, el cual se apega



**Expediente: PAOT-2017-3889-SOT-1621
y acumulados PAOT-2018-513-SOT-207
PAOT-2018-790-SOT-321
PAOT-2018-852-SOT-351
PAOT-2018-1248-SOT-524**

a lo permitido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, respecto al número máximo de viviendas, altura máxima permitida y porcentaje de área libre. -----

5. El predio cuenta con **Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial favorable**, emitido por la Dirección General del Patrimonio Cultural y Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. --
6. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, determinó que el proyecto planteado en el predio de mérito es procedente, mediante oficio número **1970-C/1200**, de fecha 13 de septiembre de 2017. -----
7. La obra investigada cuenta **con autorización para que se realicen las actividades de Construcción**, según lo asentado en el oficio número 401.F(4)50.D2016/935, emitido por la **Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia**. -----

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 las personas denunciantes 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 por quintuplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMG/WPB/RAGT/JEGG

