



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6270-SOT-1389  
y acumulado PAOT-2022-4060-SOT-1087**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 AGO 2022**

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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6270-SOT-1389 y acumulado PAOT-2022-4060-SOT-1087, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fechas 02 de diciembre de 2021 y 19 de julio de 2022, dos personas que en augeo 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y uso de suelo), construcción (ampliación) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), en el predio ubicado en Callejón de Esfuerzo lote 20 manzana 45 y/o número 3B, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdo de fechas 13 de diciembre de 2021 y 25 de julio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita 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 I, III, IV, 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.

### RESPECTO A LA UBICACIÓN DE LO HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia ciudadana interpuesta ante esta Entidad, los hechos denunciados se realizan en Callejón Esfuerzo número 3B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán.

No obstante, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) y de la investigación realizada por esta Subprocuraduría se tiene que el domicilio del predio de interés es el ubicado en el número 5-B y/o lote 20 manzana 45 del Callejón Esfuerzo, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán.

### 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 (obra nueva) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6270-SOT-1389  
y acumulado PAOT-2022-4060-SOT-1087**

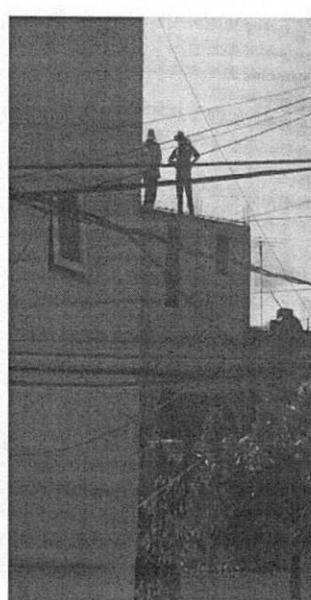
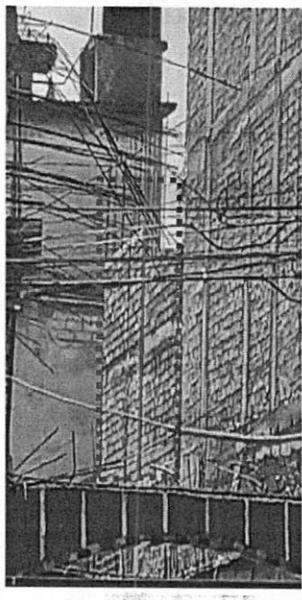
**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).**

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvil/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 2010, al predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H 2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para tienda de abarrotes y oficinas **se encuentra prohibido** -----

Asimismo, el predio objeto de investigación se encuentra dentro de la poligonal en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 5 niveles de altura completamente edificado y presumiblemente habitado, en planta baja se localiza una establecimiento mercantil con giro de tienda de abarrotes.-----

Por otro lado, las personas denunciantes enviaron imágenes fotográficas relacionadas con el predio de mérito, en donde se observan trabajos de ampliación de construcción en la parte trasera del inmueble construido recientemente, como a continuación se muestra: -----



*[Firma]*

Ahora bien, los hechos que se investigan en el presente expediente fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2019-2879-SOT-1147 y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173, el cual fue abierto con motivo de dos denuncias ciudadanas presentadas con antelación en la que



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6270-SOT-1389  
y acumulado PAOT-2022-4060-SOT-1087**

se investigaron presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, conservación patrimonial), construcción (obra nueva y protección a colindancias), establecimiento mercantil (uso de suelo y legal funcionamiento) y obstrucción de la vía pública en el predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, el cual fue concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 31 de enero de 2020, en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

1. *De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre). Además, se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.*-----
2. *Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio objeto de denuncia, se constataron actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura sin exhibir letrero de obra, así como la operación de diversos establecimientos mercantiles en la planta baja del mismo.*-----
3. *El propietario del predio objeto de denuncia no presentó Registro de Manifestación de Construcción ni documental alguna que acreditará la legalidad de las actividades que realiza y las autoridades competentes informaron no contar con algún trámite de obra para el predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán.*-----
4. *Por lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano uso de suelo y zonificación: niveles, área libre y conservación patrimonial e imponer las medidas y sanciones procedentes, considerando la clausura del sitio, toda vez que las actividades de construcción **no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, además de que excede por 3 el número de niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable al caso**, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-134-2020.*-----
5. *Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y obstrucción de la vía pública en el inmueble denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, considerando como sanción la clausura de la obra, toda vez que los trabajos de construcción se realizan en contravención del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría solicito mediante oficio PAOT-05-300/300-280-2020.*-----
6. *Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la citada Alcaldía, realizar evaluación de riesgo en materia de protección civil al inmueble denunciado, toda vez que de la investigación realizada por esta Entidad se concluye que las actividades de construcción realizadas no contaron con la supervisión de un especialista en la materia (Director Responsable de Obra), a efecto de determinar si la obra representa un riesgo para las personas colindantes y sus bienes,*



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6270-SOT-1389  
y acumulado PAOT-2022-4060-SOT-1087**

en su caso imponer las medidas de mitigación procedente, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-292-2020.

7. *Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, negar cualquier trámite y/o permiso que se pretenda realizar para regularizar la obra que se realiza en el predio de interés atendiendo a los incumplimientos que se evidencian por esta Entidad, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.*

(...)"

En esas consideraciones, personal de esta Subprocuraduría de conformidad con lo previsto en el artículo 96 párrafo cuarto del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, ha realizado el seguimiento de dicha resolución.

En este sentido, la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Certificaciones de Uso de Suelo adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano mediante oficio SMLCCUS/JUDTDU/159/2020 de fecha 12 de marzo de 2020, informó que en el ámbito de su competencia ejercerá las acciones correspondientes, negando cualquier trámite o permiso que se pretenda realizar para regularizar la obra realizada en el predio de interés de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México.

Asimismo, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que ejecutó orden de verificación al inmueble de mérito y las constancias derivadas de la diligencia, fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación.

En virtud de lo anterior, con el fin de dar atención a la nueva denuncia y el seguimiento de la denuncia presentada con antelación, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

En respuesta a lo solicitado, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficios ALCOY/DGGAJ/DRA/241/2022 y ALCOY/DGGAJ/DRA/539/2022, informó que no cuenta con ningún antecedente para el predio de interés, por lo que mediante diverso ALCOY/DGGAJ/DRA/203/2022 solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía, visita de verificación y en su caso, instaurar el Procedimiento Administrativo correspondiente.

En relación con lo anterior, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio DGGAJ/DJ/2402/2022 de fecha 22 de abril de 2022, informó que mediante diverso DGGAJ/DJ/SPJ/0468/2022 de fecha 20 de abril del presente año, solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa, se realicen visitas de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y uso de suelo), construcción (ampliación) y por establecimiento mercantil (legal funcionamiento).

Adicionalmente a lo anterior, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), toda vez que la obra rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable al predio de mérito, así como valorar en su procedimiento la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6270-SOT-1389  
y acumulado PAOT-2022-4060-SOT-1087**

Por su parte, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1144/2022 de fecha 22 de junio, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que mediante una búsqueda en los archivos digitales de esa Dirección localizó el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano, para el predio de interés, el cual se concluyó mediante resolución administrativa sancionatoria.

Aunado a lo anterior, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1458/2022, informó que solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Servicios Legales de ese Instituto, informar si en los archivos de esa Dirección, existen constancias relativas a medio de defensa respecto al procedimiento administrativo de verificación de mérito, a lo cual mediante diverso INVEACDMX/DG/DEAJS/1131/2022, informó que localizó un recurso de inconformidad, interpuesto el día 27 de julio de 2021, en el que concedió la suspensión para no ejecutar la multa y la demolición.

Por otro lado, de conformidad con las documentales que obran en el expediente de mérito se tiene que para el sitio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, lo siguiente:

En conclusión, al predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, asimismo en dicho Programa los usos del suelo permitidos en la zonificación Habitacional (H) son vivienda habitacional de tipo unifamiliar y plurifamiliar; garitas y casetas de vigilancia; y estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles); en este sentido el uso de suelo para comercio y oficinas **se encuentran prohibidos**. En el predio de mérito se encuentra desplantado un inmueble consistente en una construcción de hasta el momento **5 niveles de altura**, en planta baja se localizó un establecimiento mercantil con giro de tienda de abarrotes.

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

- Al predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de agosto de 2010, le aplica la zonificación H 2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde los usos del suelo permitidos son vivienda habitacional de tipo unifamiliar y plurifamiliar; garitas y casetas de vigilancia; y estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles).
- En el predio denunciado se construyó un edificio de 5 niveles y se está realizando la ampliación en la parte trasera de niveles adicionales, en planta baja opera un establecimiento mercantil con giro de tienda de abarrotes y a su dicho de las personas denunciantes, en el primer nivel opera un establecimiento mercantil con giro de oficinas.



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-6270-SOT-1389  
y acumulado PAOT-2022-4060-SOT-1087**

3. El propietario del predio objeto de investigación en reiteradas ocasiones ha realizado conductas que son contrarias a las normas de orden público e interés general, siendo el caso que desde que inició la construcción no ha tramitado ninguna manifestación de construcción, además de que excede por 3 el número de niveles permitidos y operan establecimientos mercantiles para un giro que no está permitido.
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, **realizar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación)**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, en su caso realizar las acciones legales que estime necesarias con la finalidad de hacer cumplir la normatividad aplicable, toda vez que el inmueble construido rebasa en 3 los niveles permitidos, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación, lo anterior por ser asunto de su competencia.
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y en materia de establecimientos mercantiles, toda vez que esta Subprocuraduría en tiempo y forma, ha hecho del conocimiento de esa Dependencia sobre los incumplimientos en que incurre el propietario del predio objeto de denuncia, sin que a la fecha se haya realizado alguna acción que contenga los ilícitos que se realizan, de ser el caso, realice las acciones legales procedentes e imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan y remitir a esta Entidad copia certificada de las documentales que sustenten su actuación.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

**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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.

IGP/JDNN/BASC

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 6 de 6

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS