



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4849-SOT-1036

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4849-SOT-1036, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 24 de septiembre de 2021, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, por las actividades que se realizan Calle Nahuayotzin, manzana 39, lote 24, Colonia Adolfo Ruiz Cortines, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de octubre 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De la información proporcionada por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en **Calle Nahuayotzin, manzana 39, lote 12, Colonia Adolfo Ruiz Cortines, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 059-349-06.** -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

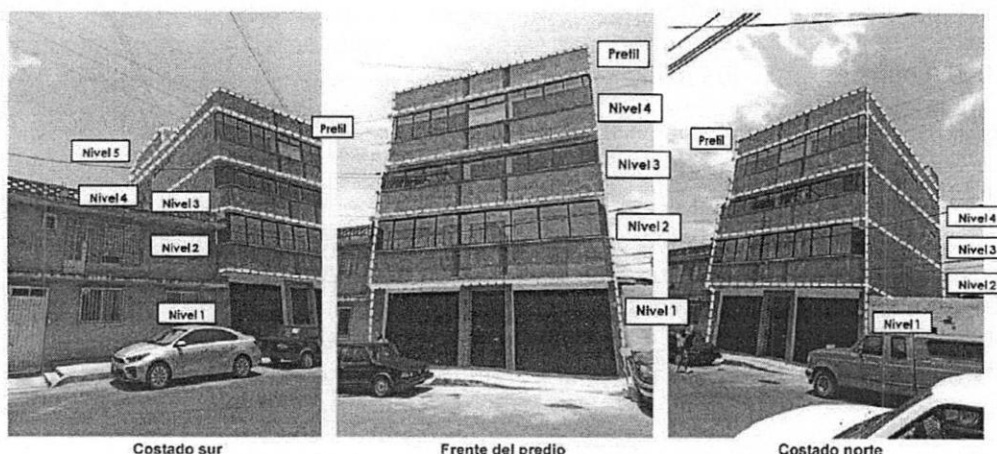
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de (zonificación) y construcción, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



## 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC 3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 28 de abril de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura de reciente construcción, completamente edificado y habitado, toda vez que se observan enseres domésticos en los niveles 2, 3 y 4. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 28 de abril de 2022

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2022-135-DEDPOT-135, de fecha 13 de mayo de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: ----

"(...)

1. *Le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de agosto de 2010. -----*
2. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 28 de abril de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se construyó un inmueble de 5 niveles de altura, completamente edificado y habitado, toda vez que se observan enseres domésticos en los niveles 2, 3 y 4. -----*
3. *Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----*



- 1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS) ----  
4.- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo -----  
7.- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio -----  
8.- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles -----  
9.- Subdivisión de predios -----  
11.- Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales -----  
17.- Vía pública y estacionamientos subterráneos -----  
18.- Ampliación de construcciones existentes -----  
19.- Estudio de impacto urbano -----  
27.- De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales; -----

Así como las siguientes Normas de Ordenación Particulares: -----

Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre ---  
Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General -----  
Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados  
Mejoramiento de los Espacios Abiertos -----

4. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de 235 m<sup>2</sup>, por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 493.5 m<sup>2</sup>, en 164.5 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 70.5 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----
5. Al contar con un frente de 9.90 m, el predio no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m, no se apega a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----
6. El inmueble cuenta con ventanas en sus fachadas norte y sur, las cuales no se encuentran permitidas toda vez que no se cuenta con patio de iluminación en el predio, de conformidad con los requisitos establecidos por la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, la cual dispone que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia y tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad sin haber la distancia mínima requerida para los patios de iluminación. ----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4849-SOT-1036

7. Considerando lo descrito en las conclusiones, 2, 4 y 5 del presente dictamen técnico, se tiene que el inmueble de 5 niveles de altura, construido en el predio de referencia excede en 2 niveles, la altura permitida por la zonificación aplicable consistente en 3 niveles máximos de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

(...)"

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 5 niveles. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0594/2022 dicho Instituto informo que en fecha 18 de marzo de 2022 inicio procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, el cual se encuentra en sustanciación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable **HC/3/30/B** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble de 5 niveles de altura.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 18 de marzo de 2022 en materia de desarrollo urbano, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----





## 2.- En materia de Construcción.

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 28 de abril de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura de reciente construcción, completamente edificado y habitado, toda vez que se observan enseres domésticos en los niveles 2, 3 y 4, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones mediante el oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2577/2022, informó que no hay información alguna en relación a Registro de Manifestación de Construcción, de igual manera refirió que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2325/2022 solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía instrumentar visita de verificación administrativa al predio investigado.-----

Por su parte esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.-----

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones mediante el oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2577/2022 informó que en caso de recibir trámite de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización alguno para el predio investigado, se llevarán a cabo las acciones respectivas, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción solicitadas, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Nahuayotzin, manzana 39, lote 12, Colonia Adolfo Ruiz Cortines, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 059-349-06, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de 5 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 28 de abril de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura de reciente construcción, completamente edificado y habitado, toda vez que se observan enseres domésticos en los niveles 2, 3 y 4, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. La construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable **HC/3/30/B** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble de 5 niveles de altura.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 18 de marzo de 2022 en materia de desarrollo urbano, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4849-SOT-1036

5. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción solicitadas, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del 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 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía Coyoacán, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCWRE/JHP