



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

## **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a 29 AGO 2023

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-2020-1257-SOT-357 y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358 y PAOT-2020-1265-SOT-359, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

## ANTECEDENTES

Con fecha 18 de mayo de 2020, esta Subprocuraduría recibió por vía electrónica las denuncias ciudadanas, las cuales se tuvieron por presentadas el 13 de septiembre de 2021, a través de las cuales tres 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 (zonificación) y construcción (obra nueva y protección civil), por la obra en el predio ubicado en Avenida de la Libertad, lote 20 manzana 21, colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 24 de septiembre de 2021.

En relación a la ubicación de los hechos denunciados, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende el Acuerdo de modificación de domicilio de fecha 03 de julio de 2023, en el cual se hace constar que el domicilio de los hechos denunciados corresponden al inmueble ubicado en el predio con la cuenta catastral 159\_470\_13, colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, por lo que este se entenderá como el domicilio correcto de los hechos objeto de investigación. -----

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 las personas denunciantes 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.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

## 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 (zonificación) y construcción (obra nueva y protección civil), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, 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)

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México dispone que dicha ley tiene por objeto establecer las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de la Ley.

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esa ley.

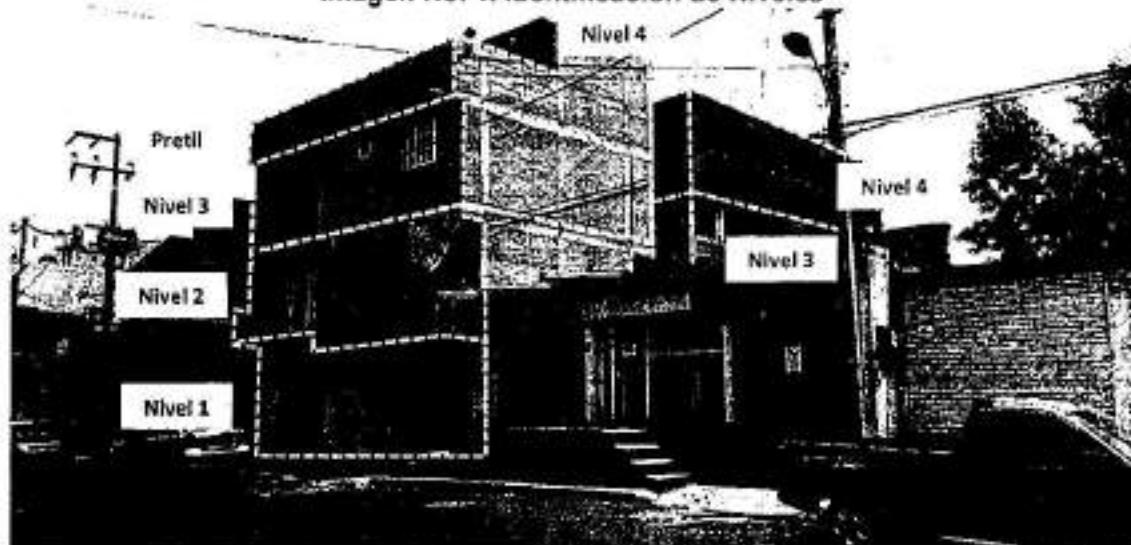
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/50/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató dos volúmenes constructivos, los cuales se encuentran habitados, ambos conformados por 4 niveles (ver imagen 1).

Imagen No. 1. Identificación de Niveles



Fuente: PAOT, Reconocimiento de hechos 09 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, del análisis realizado de conformidad con la normatividad aplicable en la materia, se desprende lo siguiente:

"(...)

Para el predio identificado con la cuenta catastral 159\_470\_13, en la Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/3/50/Z (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).
2. Durante los reconocimientos de hechos de fecha 04 de abril de 2023 y 15 de mayo de 2023, se identificaron 2 volúmenes constructivos (costados norte y sur) con 4 niveles cada uno, los cuales están habitados. Se realizó la medición del frente mediante distanciómetro marca Leica modelo DISTO S910 obteniendo como resultado 9.699 metros. Se realizó vuelo de dron. El inmueble no cuenta con semisótano.
3. Considerando la zonificación H/3/50/Z, y una superficie del predio de 227.00 m<sup>2</sup>, en el predio se permite una superficie máxima de construcción de 227 m<sup>2</sup>, en 113.50 m<sup>2</sup> de superficie de desplante (50%), 113.50 m<sup>2</sup> de área libre (50%) y la construcción de un máximo de 7 (siete) niveles.



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

viviendas con una superficie mínima de 45 m<sup>2</sup> conforme a los parámetros que se establecen en la Tabla 2.1 de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

4. 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.
13. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
13. Vía pública y estacionamientos subterráneos.
17. Ampliación de construcciones existentes.
19. Estudio de impacto urbano.
27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

5. Le aplican las Normas de Ordenación Particular:

- + 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.

6. El predio es susceptible a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, de lo que se desprende que existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en 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. Considerando que el predio cuenta con un frente de 9.699 m, no es susceptible de aplicación de la norma antes referida, toda vez que incumple el requisito del frente mínimo, el cual deberá ser de 15 m por contar con una superficie menor a 2,500 m<sup>2</sup>.

7. De la revisión a los expedientes PAOT-2020-1257-SOT-357 y acumulados, se identificó que para el proyecto que se llevó a cabo en el domicilio de mérito, se cuenta entre otras, con las siguientes documentales: **Constancias de Inscripción folios CI-2020-222729 de fecha 14**



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

de diciembre de 2020 y CC-2021-222729 de fecha 18 de octubre de 2021, ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el programa de mejoramiento de vivienda.

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constataron dos volúmenes constructivos conformados por **4 niveles de altura cada uno**, lo cual incumple lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 29 de enero de 2004, en su Título Cuarto, Capítulo III, Artículo 62, Inciso "I", toda vez que la construcción no respeta el número de niveles establecido por la zonificación secundaria establecida por el Programa vigente, la cual corresponde a H/3/50/Z (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, densidad Z = Lo que indique la zonificación del Programa), la cual permite un máximo de 3 niveles de altura.

8. Del análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle comprendidas de los años 2009 a 2023 con las que cuentan los Programas Google Maps y Google Earth; y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a esta Entidad, se identificó que:

- En el año 2009 en el predio se desplantan dos volúmenes constructivos preexistentes. El volumen del costado norte cuenta con 1 nivel y rotulado denominado "PEDREGAL DE CARRASCO TINTORERIA". El volumen del costado sur cuenta con 2 niveles de altura.
- En el año 2014 se llevó a cabo la construcción de un nivel adicional en el volumen del costado norte, por lo que cuenta con 3 niveles de altura. No se observan cambios en el volumen posterior (costado sur).
- En el año 2021 se llevó a cabo la construcción de 2 niveles adicionales en el volumen posterior (costado sur), por lo que dicho volumen cuenta con 4 niveles de altura. No se observan cambios en el volumen frontal (costado norte).
- En el año 2022 se llevó a cabo la construcción de un nivel adicional y un pretil en el volumen frontal (costado norte). No se observan cambios en el volumen posterior (costado sur). Por lo anterior, ambos volúmenes cuentan con 4 niveles de altura cada uno.

9. De lo identificado en el estudio espacio temporal, se identificó que en el periodo de tiempo posterior a la denuncia, se identificó la construcción de niveles adicionales, por lo que el inmueble en cuestión cuenta con 4 niveles de altura completamente construidos. **No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar la altura máxima permitida señalada en la zonificación aplicable al caso, razón por la que el Inmueble objeto del presente dictamen técnico excede en 1 nivel la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, que permite 3 niveles máximos de altura, conforme a la zonificación H/3/50/Z.**  
(...)”



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

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; al respecto, mediante correo electrónico de fecha 13 de abril de 2022, quien omitió referir la calidad en la que se ostentó, realizó diversas manifestaciones y aportó documentales en formato digital, entre ellas la siguiente:

- Constancia de Inscripción CS-2021-222729 para la ejecución de trabajos en el inmueble de referencia, consistentes en aplicación de acabados básicos económicos en tercer nivel y obra externa para aplanados e impermeabilización.

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-5367-2022 de fecha 17 de junio de 2022, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si los trabajos de ampliación que se ejecutaron en el predio de referencia, se encuentran a cargo de ese Instituto, en su caso, remitir las documentales emitidas al efecto.

En respuesta, mediante oficio DEO/CMV/841/2022 de fecha 05 de julio de 2022 la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio de mérito se emitieron 04 financiamientos, el primero de Vivienda Nueva Progresiva en tercer nivel, el segundo, crédito complementario para acabados básicos económicos en tercer nivel, el tercero del financiamiento de sustentabilidad para calentador solar, focos ahorreadores, entre otros y el cuarto para obra externa, aplanados en fachada e impermeabilización, los cuales proporcionó en copia simple. -----

De las gestiones de esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-6869-2023 de fecha 12 de julio de 2023, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio de referencia, donde se acrediten niveles adicionales a la zonificación asignada (H/3/50/Z), en su caso, remitir copias certificadas del mismo; sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado. -----

Asimismo, 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 4 niveles. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio PAOT-05-300/300-6855-2023 de fecha 12 de julio de 2023, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, área libre y densidad de vivienda), en el predio de referencia, 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, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable H/3/50/Z y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura.



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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), así como valorar en la substancialización de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa 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, 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 (obra nueva y protección civil).

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Asimismo, de conformidad con el artículo 46 TER fracción g, refiere que el Constructor tiene la obligación, de ser el caso, aplicar el Programa Interno de Protección Civil para obra en construcción, remodelación y demolición.

En ese sentido, el Programa Interno de Protección Civil se implementará en Obras de construcción y demolición, a través del Estudio de Riesgo de Obra, conforme lo señala el Artículo 58 fracción XIV de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató dos volúmenes constructivos, los cuales se encuentran habitados, ambos conformados por 4 niveles, sin exhibir letrero con datos de la obra.

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 realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; al respecto, mediante correo electrónico de fecha 13 de abril de 2022, quien omitió referir la calidad en la que se ostentó, realizó diversas manifestaciones y aportó documentales en formato digital, entre ellas la siguiente:

- Constancia de Inscripción CS-2021-222729 para la ejecución de trabajos en el inmueble de referencia, consistentes en aplicación de acabados básicos económicos en tercer nivel y obra externa para aplanados e impermeabilización.



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-2153-2022 de fecha 18 de marzo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia; en caso de no contar con las mismas, instrumentar visita de verificación en materia de construcción.

En respuesta, mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/1043/2022 de fecha 31 de marzo de 2022, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de la búsqueda exhaustiva, minuciosa y razonada, realizada en los registros y archivos correspondientes con los datos proporcionados no se localizó registro de Manifestación de Construcción alguna para el predio de referencia.

Al respecto esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-6839-2023 de fecha 12 de julio de 2023, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar acciones de verificación en materia de construcción, en el predio en commento, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado -----

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-6838-2023 de fecha 12 de julio de 2023, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud 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, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

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 (ampliación) ejecutadas en el sitio, de igual manera no cuenta con Programa Interno de Protección Civil conforme lo señala el Artículo 58 fracción XIV de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación y protección civil), valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud 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 -----.



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

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 con la cuenta catastral 159\_470\_13, colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación H/3/50/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z).
2. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de un inmueble con altura de 4 niveles.
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató dos volúmenes constructivos, los cuales se encuentran habitados, ambos conformados por 4 niveles, sin exhibir letrero con datos de la obra.
4. Cuenta con 04 financiamientos, el primero de Vivienda Nueva Progresiva en tercer nivel, el segundo, crédito complementario para acabados básicos económicos en tercer nivel, el tercero de financiamiento de sustentabilidad para calentador solar, focos ahorreadores, entre otros y el cuarto para obra externa, aplanados en fachada e impermeabilización, emitidos por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.
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 (ampliación) ejecutadas en el sitio, de igual manera no cuenta con Programa Interno de Protección Civil conforme lo señala el Artículo 58 fracción XIV de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación y protección civil), valorar en la substancialización de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud 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



Expediente: PAOT-2020-1257-SOT-357  
Y acumulados PAOT-2020-1264-SOT-358  
PAOT-2020-1265-SOT-359

Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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), así como valorar en la substancialización de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa 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, 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.

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:

----- 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 la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de 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 proveyo y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANCOBPROV