EXPEDIENTE: PAOT-2024-7609-SOT-2102

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 AGO 2025 .----------

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-7609-SOT-2102, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de noviembre de 2024, 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 construcción (ampliación) y ambiental (ruido), esto en el predio ubicado en Calle Nahuatlacas número 581 y/o MZ 34 LT 41, Colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2024.

Posteriormente, mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2025, se amplió la investigación del expediente al rubro citado por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio ubicado en Calle Nahuatlacas número 581 y/o MZ 34 LT 41, Colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, en virtud de que los hechos constatados bajo el principio inquisitivo sobre el dispositivo pueden ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de aplicación de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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 85 de su Reglamento. ----------

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7609-SOT-2102

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), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, así como la Ley Ambiental de la Ciudad de México y la Norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 . ----------

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

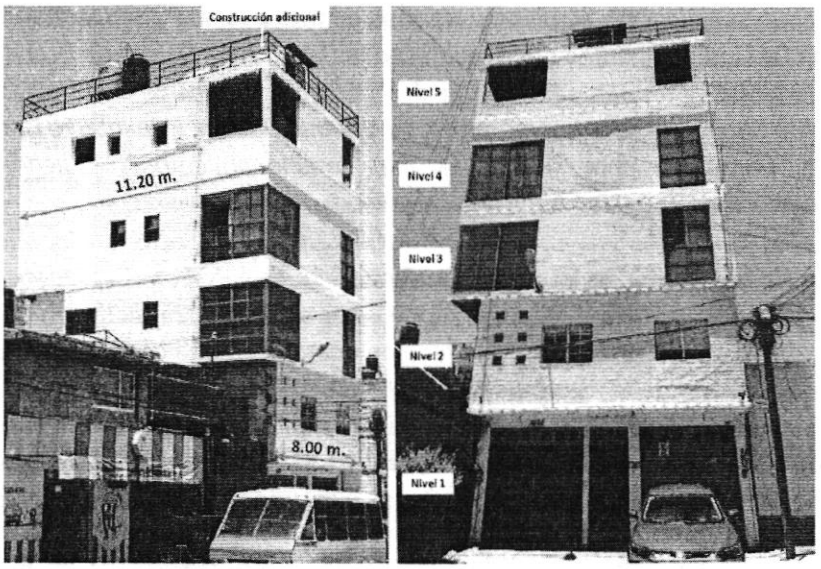
1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. ----------

En este sentido, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del terreno). ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble con 5 niveles de altura, de los cuales se infiere que los primeros 4 son preexistentes y están habitados, de acuerdo con las características físicas con las que cuenta, mientras que el nivel 5 es de posterior construcción. (Ver imagen).----------



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de 14 de abril de 2025.

Adicionalmente, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente: ----------

"(...)

- *Le aplica la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja; una vivienda cada 100 m² de terreno), 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.* ----------

- *Es susceptible de aplicar las siguientes Normas Generales de Ordenación, siempre y cuando cumpla con las condicionantes que establecen las mismas: ·01. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS), ·04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, ·07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, ·08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, ·09. 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.* ---------

- *Es susceptible de aplicar las siguientes Normas de Ordenación Particulares, siempre y cuando cumpla con las condicionantes que establecen las mismas: · 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.* ----------

- *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SPOTCM/CiudadMx y lo constatado durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de abril de 2025, se desprende que la porción del predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de* ***89.60 m²****, por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de* ***una vivienda en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 188.16 m², en 62.72 m² de superficie de desplante y 26.88 m² mínimo de área libre****, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.* ----------

- *El predio cumple con los 15 metros de frente establecidos en la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; sin embargo, al no contar con área libre, no puede dar cumplimiento a la condicionante indicada en dicha norma, la cual establece que: "(...) Partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del presente Programa, se podrá, dentro del predio 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta norma y 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada. (...)", por lo que no puede hacer uso del incremento de niveles otorgado por la misma.* --------

- *En el predio se desplantaba un predio preexistente de 4 niveles de altura desde el año 2008; es decir, ya rebasaba en 1 nivel la zonificación aplicable* ***HC/3/30/B****; sin embargo, es previo a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. No obstante, durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de abril de 2025 se constató que el inmueble fue ampliado, ya que se construyó un nivel adicional, por lo que actualmente cuenta con 5 niveles de altura y en consecuencia rebasa en 1 nivel la zonificación aplicable.* ---------

(...)"

Al respecto, 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, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables. ----------

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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 mediante el oficio número PAOT-05-300/300-08170-2025, con la finalidad de que instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga repuesta a lo solicitado. ----------

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el predio investigado se desplantaba un inmueble preexistente de 4 niveles de altura desde el año 2008; es decir, ya rebasaba en 1 nivel la zonificación aplicable **HC/3/30/B**; sin embargo, es previo a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. No obstante, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el inmueble fue ampliado, ya que se construyó un nivel adicional, por lo que actualmente cuenta con 5 niveles de altura y en consecuencia rebasa en 1 nivel la zonificación aplicable y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique niveles adicionales a la zonificación aplicable. ----------

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano, solicitada mediante el oficio número PAOT-05-300/300-08170-2025, así como valorar en la substanciación de su procedimiento administrativo, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. ----------

2.- En materia de construcción (ampliación).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble con 5 niveles de altura, de los cuales se infiere que los primeros 4 son preexistentes, de acuerdo con las características físicas con las que cuenta, mientras que el nivel 5 es de posterior construcción, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -

Al respecto, 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, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta 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, mediante el oficio número ALC/JOA/CTS/040/2025, la Coordinación de Tramites y Servicios de esa Alcaldía informó que **no hay información alguna en relación a Registro de Manifestación de Construcción** para el inmueble denunciado. ----------

Por su parte, esta Entidad solicitó mediante los oficios números PAOT-05-300/300-00713-2025 y PAOT-05-300/300-08668-2025 a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de dicha Alcaldía instrumentar la visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, e imponer las sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, e informara el estado que guarda dicho procedimiento administrativo, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga repuesta a lo solicitado. ----------

Asimismo, se solicitó mediante oficio número PAOT-05-300/300-08663-2025 a dicha 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 el Distrito

Federal. Al respecto, mediante el oficio número ALC/DGOPDU/DEDU/1994/2025, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán informó que ante una solicitud del desarrollador de registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio investigado, se negará su autorización, hasta en tanto se cumpla 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 el Distrito Federal, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la ampliación de 1 nivel adicional ejecutado en el predio investigado, conforme a lo informado por la Coordinación de Trámites y Servicios de la Alcaldía Coyoacán, señalando que la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía ejercerá las acciones correspondientes a efecto de que ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el mismo sea negada su autorización hasta en tanto cumpla con la zonificación aplicable. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, solicitada mediante los oficios números PAOT-05-300/300-00713-2025 y PAOT-05-300/300-08668-2025, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, de ser procedente y de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las 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, una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remita copia de la misma. ----------

3.- En materia ambiental (ruido).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición conforme a la Norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 que provengan del interior del predio investigado. ----------

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, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. --

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7609-SOT-2102

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Nahuatlacas número 581 y/o MZ 34 LT 41, Colonia Ajusco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del terreno). ----------

2. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET), se desprende que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de niveles adicionales a la zonificación aplicable. ----------

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble con 5 niveles de altura, de los cuales se infiere que los primeros 4 son preexistentes y están habitados, de acuerdo con las características físicas con las que cuenta, mientras que el nivel 5 es de posterior construcción, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. ----------

4. En el predio investigado se desplantaba un predio preexistente de 4 niveles de altura desde el año 2008; es decir, ya rebasaba en 1 nivel la zonificación aplicable HC/3/30/B; sin embargo, es previo a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. No obstante, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el inmueble fue ampliado, ya que se construyó un nivel adicional, por lo que actualmente cuenta con 5 niveles de altura y en consecuencia rebasa en 1 nivel la zonificación aplicable y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique niveles adicionales a la zonificación aplicable. ----------

5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano, solicitada mediante el oficio número PAOT-05-300/300-08170-2025, así como valorar en la substanciación de su procedimiento administrativo, la presente resolución administrativa

emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. ----------

6. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la ampliación de 1 nivel adicional ejecutado en el predio investigado, conforme a lo informado por la Coordinación de Trámites y Servicios de la Alcaldía Coyoacán, señalando que la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía ejercerá las acciones correspondientes a efecto de que ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el mismo sea negada su autorización hasta en tanto cumpla con la zonificación aplicable. ----------

7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, solicitada mediante los oficios números PAOT-05-300/300-00713-2025 y PAOT-05-300/300-08668-2025, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, de ser procedente y de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las 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, una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remita copia de la misma. ----------

8. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición conforme a la Norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 que provengan del interior del predio investigado. ---

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: ----------

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7609-SOT-2102

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán y a la Dirección General del 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. ----------

SSJ/PRVE/JMP