



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5424-SOT-1381

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5424-SOT-1381, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

En fecha 23 de septiembre de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo) y construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en callejón Catita número 16, colonia San Diego Churubusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de octubre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, 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.-----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo) y construcción (demolición y obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

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 y uso del suelo)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----



**Expediente: PAOT-2022-5424-SOT-1381**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, al predio ubicado en callejón Catita número 16, colonia San Diego Churubusco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de cuatro niveles de los cuales los tres últimos niveles son de reciente construcción, con características de vivienda, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----

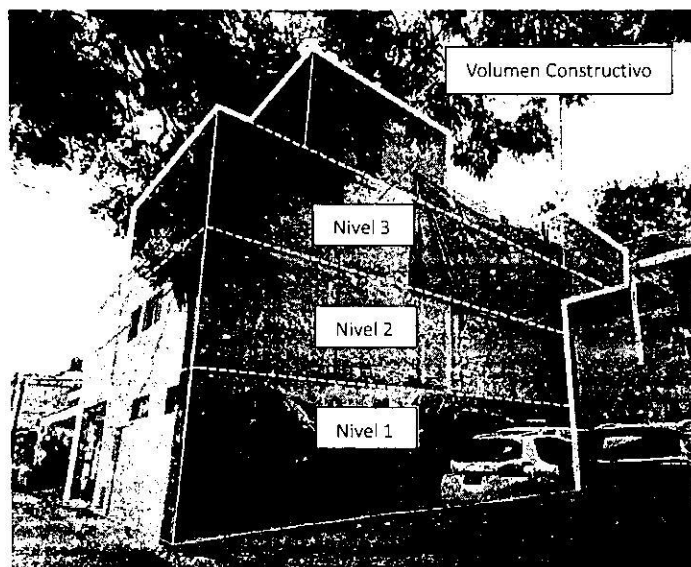


Imagen 1.Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

*Para el predio localizado en privada Catita número 16, colonia San Diego Churubusco, alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 052\_077\_63, se concluye lo siguiente:*

1. *Le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja = una vivienda por cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010).*



Expediente: PAOT-2022-5424-SOT-1381

2. Considerando la zonificación H 2/40/MB, y una superficie del predio de 295 m<sup>2</sup>; se permite una superficie máxima de construcción de 354 m<sup>2</sup>, en 177 m<sup>2</sup> de superficie de desplante (60%), 118 m<sup>2</sup> de área libre (40%) y la construcción de 1 (una) vivienda.
3. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 25 de enero de 2023, se identificó un inmueble de 3 niveles de altura, que no cuenta con semisótano. Tiene 2 volúmenes constructivos en la azotea, los cuales se encuentran remetidos respecto al alineamiento de la calle. Se realizó la medición del frente del predio mediante distanciómetro marca leica modelo disto D810, obteniendo 10.21 m de longitud. En el acceso se observan sellos de suspensión de actividades expedidos por el INVEA. El inmueble se encuentra presuntamente habitado y no se observan trabajos de obra al interior, equipo, material, personal o letrero de obra.
4. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación : 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; 13 Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H); 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos; 18 Ampliación de construcciones existentes; 19 Estudio de Impacto Urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
5. Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General; Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados y Mejoramiento de los Espacios Abiertos.
6. No existen potenciadores 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 para el presente caso. **Considerando que el predio cuenta con un frente de 10.21 m, se tiene que dicho predio no es susceptible de aplicación a la Norma Particular de Ordenación para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que no cumple con el requisito del frente mínimo de 15 m establecido en la misma. Por lo que el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico excede en 2 niveles la zonificación aplicable que permite 2 niveles máximos de altura.** (...)”

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 4 niveles de altura. -----

Por lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-2226-2023 y PAOT-05-300/300-6857-2023 de fechas 24 de marzo y 12 de julio de 2023, respectivamente, se solicitó 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), en el predio de



**Expediente: PAOT-2022-5424-SOT-1381**

referencia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la demolición de los niveles excedentes e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; sin que hasta la fecha de la presente se tenga respuesta a 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 de altura, incumple la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m2 de terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles de altura, incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación solicitada 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 de referencia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la demolición de los niveles excedentes e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

## **2.- En materia de construcción (demolición y obra nueva)**

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Por otro lado, el artículo 47 del mismo Reglamento, establece 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 el 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. -----

Adicionalmente, el artículo 55 del citado Ordenamiento, establece que para demoler, dismantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de los cuales los últimos 3 niveles se observan de reciente construcción, los cuales se encuentran en etapa de acabados; así mismo, se constató la demolición de los muros colindantes, así como sellos de suspensión con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/380/2022 impuestos por la Alcaldía, sin advertir letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción.

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden



**Expediente: PAOT-2022-5424-SOT-1381**

y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 29 de noviembre de 2022, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, realizó diversas manifestaciones entre las cuales se encuentran las siguientes:

*"(...) decidimos subir nuestro muro (...) resanamos algunas partes que habían sido dañadas por el terremoto del 2017, por seguridad reforzamos el muro, trabajo que no se necesita permiso porque no afecta a nadie y lo estamos haciendo dentro de nuestro inmueble (...) "* -----

Sin proporcionar documentales que acrediten la legalidad de los trabajos. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que no cuenta con información relacionada al predio de referencia. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guarda el procedimiento DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/380/2022, si se ordenó alguna medida precautoria, de ser el caso informar el motivo de la misma y en caso de haber emitido resolución administrativa, proporcionar copia de la misma; sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo requerido. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-6837-2023, notificado en fecha 13 de julio de 2023, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; informar el motivo de la imposición del estado de suspensión ordenado dentro del procedimiento DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/380/2022, así como, el estado que guarda dicho procedimiento; y, realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar 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; sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo requerido. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como, realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad





**Expediente: PAOT-2022-5424-SOT-1381**

con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Cabe señalar que del 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 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 callejón Catita número 16, colonia San Diego Churubusco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de los cuales los últimos 3 niveles se observan de reciente construcción, los cuales se encuentran en etapa de acabados; así mismo, se constató la demolición de los muros colindantes, así como sellos de suspensión con número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/380/2022 impuestos por la Alcaldía, sin advertir letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación solicitada 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 de referencia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la demolición de los niveles excedentes e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
5. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-5424-SOT-1381

6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como, realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar 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, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.-----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Coyoacán y 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.-----

JANC/WPB/BARS