



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-338-SOT-69

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 ENE 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-338-SOT-69, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de enero de 2022, 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, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en Calle Reforma número 65, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de enero de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-338-SOT-69

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

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 esta ley. -----

Adicionalmente, artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, señala 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. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación **H 2/40 MB** (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m²). -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-338-SOT-69

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató, entre otros aspectos, la existencia de un inmueble conformado de 5 niveles de altura con pretil en la azotea, que se encuentra en obra negra con un avance del 75%, sin ostentar con un letrero con datos de obra. En el último reconocimiento se constató que el inmueble cuenta con un sello de clausura del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/73/2023 de fecha 23 de abril de 2023. -----

Así también, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 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. --

2. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:-----

- 1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
- 3.- Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H). -----
- 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).-----
- 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 pluviales. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-338-SOT-69

3. 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 desplanta un inmueble de 5 niveles de altura y pretil en su azotea, en etapa de obra negra, completamente edificado y sin habitar, mismo que por sus características físicas se infiere que no es de reciente construcción. -----
4. Al contar con un frente de 11.99 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, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m de acuerdo con su superficie, no se apeg 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. -----
5. Del estudio espacio temporal realizado a partir de las imágenes más representativas tanto de vista de calle obtenidas de la plataforma Google Maps como satelitales obtenidas del sistema Google Earth, correspondientes a los años 2014 y 2018, así como las fotografías obtenidas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 28 de abril de 2022, se desprende que el inmueble desplantado en el predio objeto de estudio, es preexistente y no ha presentado modificaciones exteriores, por lo que ha conservado los niveles de altura y su pretil en la azotea durante el periodo de tiempo referido (...).-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran, y en su caso, presentara las documentales que acreditaran los trabajos ejecutados. En respuesta, mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 25 de marzo de 2022, una persona que omitió manifestar su personalidad, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de diversas documentales, entre otros, las siguientes: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio **3961-151MOAL19D**, expedido en fecha 28 de enero de 2019 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifica la **zonificación H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m²). -----
2. Solicitud de expedición de Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio OB/0190/2022 de fecha 22 de febrero de 2022, ante la Alcaldía Coyoacán. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-338-SOT-69

En relación de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10741-2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si se emitió algún certificado de Uso de Suelo, para el predio de investigación. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DG/586/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, el Director de Geomática de la misma Secretaría informó que de la búsqueda realizada se encontró el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio **3961-151MOAL19D** expedido en fecha 28 de enero 2019, que se certifica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: MB: Muy Baja una vivienda por 200 m²), el cual remitió en copia simple. -----

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1604/2023 de fecha 10 de mayo de 2023, el Director del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que **no se localizó** para el inmueble de mérito **la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que acredite niveles adicionales a los asignados en la zonificación** que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Así también, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-1547-2022 de fecha 07 de marzo de 2022, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, documentales con las que se acredite la ejecución de algún proyecto constructivo. En respuesta, mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/0907/2022, de fecha 22 de marzo de 2022, informó que de una búsqueda exhaustiva realizada en la base de datos, archivos y controles correspondientes y se constató que no hay alguna información relacionada con el predio de mérito; asimismo, indicó que solicitó al Director Jurídico de la misma Alcaldía, de ser procedente se lleve a cabo una visita de verificación administrativa en el inmueble de mérito. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-10956-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, 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 acciones de verificación en materia de construcción, en el predio ubicado en, Calle Reforma número 65, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán e imponer las medidas de seguridad, sanciones



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-338-SOT-69

procedentes y 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. -----

En respuesta, mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/092/2023 de fecha 13 de enero de 2023, informó que, **en el caso, que sea ingresado el trámite de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización** alguno para el predio objeto de investigación, **se llevara a cabo las acciones respectivas, hasta en tanto no se cumpla con la zonificación aplicable.** -----

Adicionalmente, mediante oficio DGGAJ1518/2023 de fecha 07 de diciembre de 2023, la Dirección en comento informó que el día 22 de noviembre de 2023, se ordenó llevar a cabo la visita de verificación en materia de construcción con el número de orden y expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/010-II/2023, misma que fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, el cual se encuentra sustanciándose en el área de calificación de infracciones de obra. -----

Así también, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-10914-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), en el predio de mérito e imponer las medidas cautelares, 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. En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0167/2023 de fecha 09 de febrero de 2023, informó que el día 1° de febrero de 2023, personal especializado en Funciones de Verificación de ese Instituto, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el predio de interés. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro se desprenden incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), toda vez que para la ejecución del inmueble de 5 niveles de altura no se contó con registro de manifestación de construcción, aunado a que incumple el número de niveles permitidos en la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar a esta Entidad las causas que motivaron el estado de clausura con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/73/2023 de fecha 23 de abril de 2023, en el inmueble objeto de investigación, así como remitir la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----



Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el procedimiento con el número de orden y expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/010-II/2023, ejecutado en el inmueble objeto de investigación, e imponer como sanción la demolición de los 3 niveles excedentes de la obra, con fundamento en el artículo 248 fracciones VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se cuenta con elementos que demuestran incumplimiento en las disposiciones en materia de construcción.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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. El predio ubicado en Calle Reforma número 65, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H 2/40 MB** (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

No se cuenta con la emisión de algún Certificado de Uso de Suelo para el predio investigado que acredite los niveles adicionales a la zonificación asignada (**H 2/40 MB**). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató, entre otros aspectos, la existencia de un inmueble conformado de 5 niveles de altura con pretil en la azotea, que se encuentra en obra negra con un avance del 75%, sin ostentar con un letrero con datos de obra. En el último reconocimiento se constató que el inmueble cuenta con un sello de clausura del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/73/2023 de fecha 23 de abril de 2023.-----
3. Del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro se desprenden incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), toda vez que para la ejecución del inmueble de 5 niveles de altura no se contó con registro de manifestación de construcción,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-338-SOT-69

aunado a que incumple el número de niveles permitidos en la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán. -----

4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informó que, en el caso, que sea ingresado el trámite de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización alguno para el predio objeto de investigación, se llevara a cabo las acciones respectivas, hasta en tanto no se cumpla con la zonificación aplicable. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el procedimiento con el número de orden y expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/010-II/2023, ejecutado en el inmueble objeto de investigación, e imponer como sanción la demolición de los 3 niveles excedentes de la obra, con fundamento en el artículo 248 fracciones VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se cuenta con elementos que demuestran incumplimiento en las disposiciones en materia de construcción.-----
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar a esta Entidad las causas que motivaron el estado de clausura con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/73/2023 de fecha 23 de abril de 2023, en el inmueble objeto de investigación, así como remitir la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-338-SOT-69

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del 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 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/EBP/GBM