



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**25 OCT 2024**

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-2021-5028-SOT-1075, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fechas 04 de octubre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Berlín número 140, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de octubre de 2021.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó sobre dichas diligencias a la persona denunciante en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII, IX y X 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**

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo



**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. ----

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), conservación patrimonial y construcción (ampliación)**

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.-----

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Berlín número 140, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre. -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un inmueble preexistente de 1 nivel de altura desplantado en el frente del predio, donde se ubica un acceso vehicular exhibiendo la nomenclatura "140", se alcanza a observar que en la sección posterior del predio se desplanta otro cuerpo constructivo, de los niveles que lo conforman el nivel 1 y 2 son preexistentes, sobre la losa del nivel 2 se desplanta un tercer nivel completamente edificado de reciente construcción y sobre la losa de dicho nivel se desplantan muros de mampostería de reciente construcción los cuales cuentan con vanos para ventanas y se observa el preparado para varillas de acero para el colado y armado de losa, sin observar letrero con datos de registro de manifestación de construcción. -----

Durante un posterior reconocimiento de hechos, se constató el desplante de dos cuerpos constructivos en el interior del predio, el primero de ellos desplantado sobre el costado poniente del mismo y que por sus características constructivas no es de reciente construcción y el segundo de ellos desplantado en el costado sur del predio, mismo que cuenta con niveles adicionales respecto del primer cuerpo constructivo, cabe señalar que por sus características constructivas dichos niveles son



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

de reciente construcción, contruidos a base de muros de carga y losa de concreto, el último nivel todavía cuenta con cimbra en su losa y con sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de la obra que se ejecuta; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta lo solicitado. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente se desprende que de un análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle y vistas satelitales comprendidas de los años 2019 a 2024 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante los reconocimientos de hechos practicados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se tiene que en el año 2019, en el predio se encuentran desplantados dos cuerpos constructivos, la primer construcción esta ubicada sobre el costado norte del predio y la construcción 2 ubicada en el costado sur del predio con aparentemente 3 niveles de altura, el último nivel desplantado únicamente en una porción del costado oriente. En el año 2022, se incrementó la superficie en el nivel 3 de construcción de la construcción 2 y se adicionó un nivel con una estructura adicional, para quedar con un total de 4 niveles y una construcción anexa. Para el año 2024, el inmueble permaneció con las mismas características exteriores aparentes observadas en el año 2022. -----

En este sentido, dicha construcción cuenta con una altura de 10.61 metros de altura hasta la azotea del nivel 4 y 12.461 metros de altura considerando la construcción adicional, por lo que dicha construcción incumple en 1.161 metros y 3.461 metros la altura máxima permitida por la zonificación aplicable consistente en 9 m, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Del Carmen vigente. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar si expidió visto bueno, autorización y/o dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para realizar intervenciones en el predio denunciado. Al respecto, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2314/2021, de fecha 04 de noviembre de 2021, dicha Dirección informó no



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

contar con antecedentes de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, dictamen técnico o visto bueno para realizar intervenciones en el predio denunciado.-----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/1930/2021, de fecha 04 de noviembre de 2021, informó que en fecha 01 de noviembre de 2021, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio denunciado, implementando medidas cautelares y de seguridad consistente en la colocación de sellos de suspensión de actividades y que dicho procedimiento se encuentra en sustanciación.-----

En conclusión, en el inmueble objeto de investigación se ejecutaron intervenciones consistentes en el desplante del tercer nivel y la adición de un cuarto nivel con una estructura adicional, construcción que en su totalidad incumple en 3.461 metros la altura máxima permitida por la zonificación aplicable consistente en 9 m, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Del Carmen vigente.-----

Ahora bien, en materia de construcción (ampliación), a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/1045/2022, de fecha 29 de marzo de 2022 informó que de una búsqueda en sus archivos, no localizó antecedente de Registro de Manifestación de Construcción ni licencia o aviso de trabajos de construcción que se encuentren dentro de los supuestos establecidos por el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que amparen los trabajos que se realizan en el predio investigado.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que los trabajos de construcción se apeguen a lo dispuesto en los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

Es importante mencionar que durante un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por barda perimetral en cuyo acceso vehicular y peatonal, se encuentra colocado un sello de clausura impuesto por el Instituto de-----



**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

Verificación Administrativa de la Ciudad de México, al interior y al fondo del predio se encuentra desplantado un inmueble de 4 niveles, del cual los dos últimos no coinciden con las características y acabados del nivel 2, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción ni existe letrero que indique la realización de dichas actividades. -----

Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató desplantado un inmueble de 4 niveles, del cual los dos últimos no coinciden con las características y acabados del nivel 2, en la azotea del cuarto nivel se observa un aparente cubo de escaleras, observando que dicho inmueble se encuentra totalmente concluido y habitado; cabe señalar que del anexo fotográfico de dicho reconocimiento de hechos se observa que existe colocado un sello de clausura del Instituto de Verificación Administrativa. -----

En conclusión, en el predio investigado se ejecutó la ampliación de 2 niveles sin contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial ni con registro de manifestación de construcción, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 28 y 47 del Reglamento de construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones que motivaron la imposición del estado de clausura, en caso de haber emitido resolución administrativa proporcionar copia de la misma y de ser procedente realizar las acciones legales procedentes a efecto de que se cumpla el estado de clausura impuesto en el inmueble denunciado. ---

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción en el inmueble denunciado, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

1. El predio ubicado en Calle Berlín número 140, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% mínimo de área libre. -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de los hechos denunciados se constató el desplante de dos cuerpos constructivos en el interior del predio, el primero de ellos desplantado sobre el costado poniente del mismo y que por sus características constructivas no es de reciente construcción y el segundo de ellos desplantado en el costado sur del predio, mismo que cuenta con niveles adicionales respecto del primer cuerpo constructivo, cabe señalar que por sus características constructivas dichos niveles son de reciente construcción, contruidos a base de muros de carga y losa de concreto, el último nivel todavía cuenta con cimbra en su losa y con sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

Durante un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por barda perimetral en cuyo acceso vehicular y peatonal se encuentra colocado un sello de clausura impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, al interior y al fondo del predio se encuentra desplantado un inmueble de 4 niveles, del cual los dos últimos no coinciden con las características y acabados del nivel 2, durante la diligencia no se constataron actividades de construcción ni existe letrero que indique la realización de dichas actividades. -----

Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató desplantado un inmueble de 4 niveles, del cual los dos últimos no coinciden con las características y acabados del nivel 2, en la azotea del cuarto nivel se



**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

observa un aparente cubo de escaleras, observando que dicho inmueble se encuentra totalmente concluido y habitado, cabe señalar que del anexo fotográfico de dicho reconocimiento de hechos se observa que existe colocado un sello de clausura del Instituto de Verificación Administrativa. -----

3. En el inmueble objeto de investigación se ejecutaron intervenciones consistentes en el desplante del tercer nivel y la adición de un cuarto nivel con una estructura adicional, construcción que en su totalidad incumple en 3.461 metros la altura máxima permitida por la zonificación aplicable consistente en 9 m, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Del Carmen vigente. -----
4. Se ejecutó la ampliación de 2 niveles sin contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial ni con registro de manifestación de construcción, por lo que contraviene lo dispuesto en los artículos 28 y 47 del Reglamento de construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones que motivaron la imposición del estado de clausura, en caso de haber emitido resolución administrativa proporcionar copia de la misma y de ser procedente realizar las acciones legales procedentes a efecto de que se cumpla el estado de clausura impuesto en el inmueble denunciado. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción en el inmueble denunciado, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-5028-SOT-1075**

----- **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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, 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. -----

WPB/PRVE

