



Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 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-2021-6239-SOT-1379, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

#### ANTECEDENTES

En fecha 30 de noviembre de 2021, 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 construcción (ampliación y separación a colindancias), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Ejido de San Antonio número 32, Colonia Ex Ejido San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de diciembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, 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 construcción (ampliación y separación a colindancias), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----



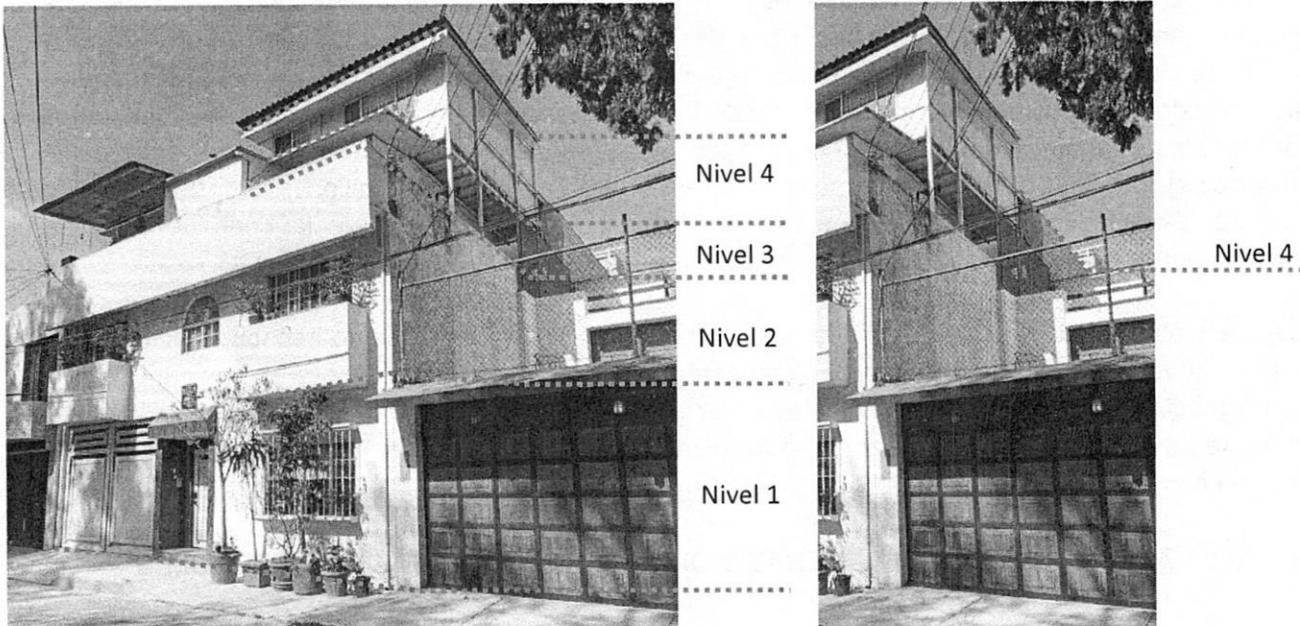
Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379

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)**

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 ubicado en calle Ejido de San Antonio número 32, Colonia Ex Ejido San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/50/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200m2 de la Superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en el que se encuentran dos cuerpos constructivos de 4 niveles cada uno: -----



Imágenes tomadas del reconocimiento de hechos realizado en fecha 13 de enero de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-284-DEDPOT-284 en el que se determinó lo siguiente: -----



**Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379**

"(...)

Para el predio ubicado en Calle Ejido San Antonio número 32, Colonia San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 060\_591\_11, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H 2/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).
2. Le aplica las 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 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.
3. Le aplican las 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.
4. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 10 de agosto de 2022 se constató un inmueble habitado, conformado por dos cuerpos constructivos, el primero de ellos ubicado en el costado sur del predio, el cual cuenta con 4 niveles de altura y no es de reciente construcción de acuerdo con sus características físicas. El segundo cuerpo constructivo se ubica en el costado norte del predio, del cual no fue posible determinar el número de niveles toda vez que no se observa la totalidad de los mismos desde la vía pública y en el cual los niveles superiores son de reciente construcción; no obstante, la última losa visible de este cuerpo constructivo coincide con la altura de la losa del cuarto nivel del cuerpo constructivo 1, por lo que también cuenta con 4 niveles de altura.
5. De acuerdo con las imágenes satelitales de Google Earth analizadas, en el predio se desplantan 2 cuerpos constructivos que son anteriores al año 2009, de los cuales, el cuerpo constructivo 1 a la fecha se ha mantenido sin modificaciones exteriores y cuenta con 4 niveles de altura. En el cuerpo constructivo 2, ubicado en el costado norte del predio, se llevaron a cabo trabajos de



**Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379**

*ampliación, consistentes en el incremento de niveles, de conformidad con lo identificado en las imágenes satelitales analizadas y lo constatado durante el reconocimiento de hechos de fecha 10 de agosto de 2022. La altura del cuerpo constructivo 2 coincide con la del cuerpo constructivo 1, por lo tanto, se considera que este también cuenta con 4 niveles de altura.*

6. *De las imágenes satelitales analizadas se desprende que la ampliación realizada en el cuerpo constructivo 2 se inició en el periodo comprendido entre febrero de 2021 y febrero del año 2022, para quedar con 4 niveles de altura, por lo que excede en 2 niveles la zonificación aplicable.*

(...)"

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, 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, viviendas, desplante, superficie de área libre), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, dicho Instituto, informó que localizó procedimiento de verificación administrativa en materia de construcciones y edificaciones, ordenado por la Alcaldía Coyoacán, cuya última actuación es la clausura de fecha 01 de marzo de 2022, por lo que solicitaría a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de dicha Alcaldía, que en el ámbito de sus atribuciones realice el retiro provisional de sellos de clausura en el referido inmueble, a efecto de poder ejecutar la visita de verificación solicitada.

Sin embargo, mediante oficio PAOT-05-300/300-008790-2022, notificado en fecha 18 de octubre de 2022, esta Subprocuraduría reiteró a dicho Instituto, informar si ejecutó 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, en su defecto ejecutarlo, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría 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. Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 18 de noviembre de 2022, inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

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 H/2/50/MB



**Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379**

(Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200m<sup>2</sup> de la Superficie del 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. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento iniciado en fecha 18 de noviembre de 2022 y valorar en la substanciación de dicho procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, así como 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. -----

### **1.- En materia de construcción (ampliación y separación a colindancias)**

El artículo 1° 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. -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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 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. -----

Asimismo, el artículo 141 de dicho Reglamento, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción. Las separaciones que deben dejarse en colindancias y juntas de construcción se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales. Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas que permitan el libre movimiento entre ellos. -----

Adicionalmente, el artículo 166 del citado Reglamento, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo



**Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379**

estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancia como se indica en las Normas. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en el que se encuentran dos cuerpos constructivos de 4 niveles cada uno, uno preexistente y otro (ubicado en la parte norte del predio) de reciente ampliación, sin constatar separación a colindancias. -----

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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 24 de marzo de 2022, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble de referencia, realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales se encuentran las siguientes: -----

*"(...) en el inmueble de mérito únicamente se están realizando trabajos menores apegados al artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal (...)" ---*

Asimismo, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 11 de mayo de 2022, dicha persona proporcionó copia de los siguientes documentos: -----

- Oficio número 401.3S.1-2022/0734 de fecha 25 de abril de 2022 emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.-----
- Solicitud de información sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, número INBA-02-003 de fecha 22 de abril de 2022.-----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1219/2022 de fecha 26 de abril de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Escrito para la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, para dar aviso sobre diversos trabajos menores de mantenimiento y remodelación en razón del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

No obstante, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que no cuenta con dicho documento. -----

Por lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-002665-2022 y PAOT-05-300/300-008951-2022, notificados en fechas 07 de abril de 2022 y 19 de octubre de 2022 respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con



**Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379**

procedimiento administrativo para el predio de referencia y en su caso proporcionar copia de la Resolución Administrativa, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y separación de colindancias, por las actividades que se realizan en el inmueble de referencia, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones 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. -----

Al respecto, la Dirección Jurídica de dicha Alcaldía informó que cuenta con Orden de Visita de Verificación Administrativa en materia de construcción, a la que se le asignó el número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/024/2021, siendo el último acto administrativo, mediante Acuerdo Administrativo de fecha 20 de abril de 2022, en donde se ordenó el retiro de sellos y levantamiento del estado de Clausura y segunda visita de Verificación Administrativa. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, así mismo no cuentan con separación a colindancias, incumpliendo los artículos 1º, 47, 141 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación y separación a colindancias) solicitadas, así como imponer las sanciones procedentes 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. -----

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. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en calle Ejido de San Antonio número 32, Colonia Ex Ejido San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/50/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200m<sup>2</sup> de la Superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en el que se encuentran dos cuerpos constructivos de 4 niveles cada uno, uno preexistente y otro (ubicado en la parte norte del predio) de reciente ampliación, sin constatar separación a colindancias. -----

3. 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 H/2/50/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200m<sup>2</sup> de la Superficie del terreno). -----

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento iniciado en fecha 18 de noviembre de 2022 y valorar en la substanciación de dicho procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, así como 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. -----

5. Los trabajos de construcción (ampliación) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, así mismo no cuentan con separación a colindancias, incumpliendo los artículos 1°, 47, 141 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación y separación a colindancias) solicitadas, así como imponer las sanciones procedentes 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. -----



Expediente: PAOT-2021-6239-SOT-1379

- 7. 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. --

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.-----

JANIC/WPB/BARS