



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6457-SOT-1439

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 NOV 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-2021-6457-SOT-1439, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

En fecha 10 de diciembre 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado Calle Butacaris L-54, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de enero de 2022.

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 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, así como 85 de su Reglamento.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio identificado en la Calle Butacaris en el L-54 y/o número 51 de la Colonia El Caracol, 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-2021-6457-SOT-1439

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Calle Butacaris número 51 y/o L-54, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán.**

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del 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)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal.

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano y los programas parciales de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley.

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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6457-SOT-1439

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 en el que se ubica el inmueble denunciado le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio que cuenta con un frente de 7.80 metros, en el que se desplanta un inmueble en obra negra, con planta baja y 4 niveles adicionales, de los cuales, los niveles 4 y 5 se encuentran remetidos respecto al alineamiento de la calle. El inmueble cuenta con repellado en sus fachadas y algunas lonas en parte de su fachada norte, los vanos de sus ventanas en todos sus niveles aún no cuentan con cancelería o herrería.

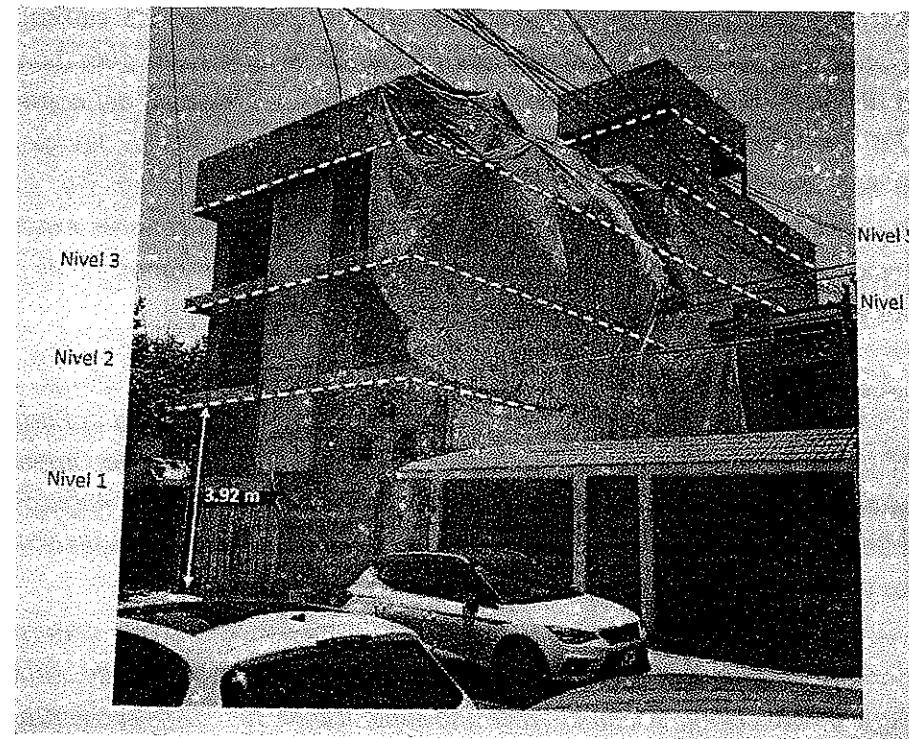


Imagen 1. Se observó un inmueble de 6 niveles.

Fuente: Reconocimiento de hechos del día 10 de mayo de 2023.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6457-SOT-1439

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente se tiene que esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

"(...)

Para el predio localizado en Calle Butacaris L-54, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 159_622_10, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad: Media, una vivienda cada 50 m² de terreno).
2. Le aplican la 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. Altura de edificación y restricciones a la colindancia posterior del predio, 08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09. Subdivisión de predios, 11. Calculo 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 estacionamiento Subterráneo, 18. Ampliación de construcciones existentes, 19. Estudio de impacto urbano y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descargas 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 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. Le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, el cual al tener una superficie de 199 m² se encuentra en el supuesto de predios con superficies menores de 2,500 m² de la referida Norma, misma que establece que, para predios con superficies menores a 2,500 m², el frente mínimo deberá ser de 15 metros; no obstante, el predio cuenta con un frente de 7.80 metros,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6457-SOT-1439

por lo que al no cumplir con el frente mínimo de 15 metros, no puede hacer uso de las facilidades otorgadas por la citada Norma de Ordenación Particular y en consecuencia, debe respetar el número de niveles permitidos por la zonificación H 3/30/M aplicable al caso.

5. *El predio cuenta con una superficie de 199 m², por lo que de conformidad con la zonificación H 3/30/M aplicable al predio, en este se permite la construcción máxima de 4 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 417.90 m², en 139.39 m² de superficie de desplante y 59.70 m² de área libre.*
6. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 10 de mayo de 2022, se constató un inmueble deshabitado, en etapa de obra negra, con 5 niveles de altura sobre el nivel de banqueta, el cual cuenta con un primer nivel de 3.92 metros de altura de entrepiso, que de conformidad con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Norma de Ordenación No. 7, del Programa Delegacional vigente para Coyoacán, sobrepasa la altura máxima de entrepiso para uso habitacional y en consecuencia, se tomará como equivalente a dos niveles y por lo tanto, el inmueble cuenta con 6 (seis) niveles de altura, por lo que rebasa en 3 (tres) niveles los permitidos por la zonificación aplicable H 3/30/M.*

(...)"

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 6 niveles.

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de 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 objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicho Instituto informó que el día 13 de junio de 2022, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio de mérito.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6457-SOT-1439

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles, incumple la zonificación aplicable H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique como permitidos 6 niveles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo de fecha 13 de junio de 2022, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, valorar la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, y determinar las sanciones procedentes. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación 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 de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento en cita, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6457-SOT-1439

Así también, el artículo 76 del citado Reglamento, establece que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley.

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio que cuenta con un frente de 7.80 metros, en el que se desplanta un inmueble en obra negra, con planta baja y 4 niveles adicionales, de los cuales, los niveles 4 y 5 se encuentran remetidos respecto al alineamiento de la calle. El inmueble cuenta con repellado en sus fachadas y algunas lonas en parte de su fachada norte, los vanos de sus ventanas en todos sus niveles aún no cuentan con cancelería o herrería. No exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

Adicionalmente, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto mediante escrito recibido en fecha 20 de junio de 2022, una persona que se ostentó como el propietario del predio denunciado, realizó diversas manifestaciones, sin que presentará documentales que acrediten los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaban en el predio denunciado.

Por otra parte, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia, así como, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio objeto de investigación, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, dicha Alcaldía informó que no localizó Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial ni Licencia de Fusión de predios para el predio el inmueble investigado; asimismo, informó que esa Autoridad Administrativa, en caso de que se ingresado trámite de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización alguno para el predio objeto de denuncia, se llevaran a cabo las acciones respectivas, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable.

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. No obstante, la Dirección Jurídica de la Alcaldía,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6457-SOT-1439

informó que ejecutó visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, sin atender lo solicitado por esta Subprocuraduría. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que el inmueble objeto de investigación, se encuentra completamente edificado y habitado. -

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente mérito, se desprende que en el predio objeto de investigación se encuentra un inmueble de 6 niveles de altura, el cual no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción aunado a que incumple con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, por lo que incumple con los artículos 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción solicitada y valorar en la substancialización de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, así como considerar la demolición de los niveles excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX 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. -----

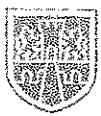
N

8

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Butacaris número 51 y/o L-54, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán le corresponde la zonificación **H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m² de terreno)**. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio que cuenta con un frente de 7.80 metros, en el que se



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6457-SOT-1439

desplanta un inmueble en obra negra, con planta baja y 4 niveles adicionales, de los cuales, los niveles 4 y 5 se encuentran remetidos respecto al alineamiento de la calle. El inmueble cuenta con repellado en sus fachadas y algunas lonas en parte de su fachada norte, los vanos de sus ventanas en todos sus niveles aún no cuentan con cancelería o herrería. No exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que el inmueble objeto de investigación, se encuentra completamente edificado y habitado ---

3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles, incumple la zonificación aplicable H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique como permitidos 6 niveles. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo de fecha 13 de junio de 2022, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, valorar la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, y determinar lo que conforme a derecho convenga. -----
5. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron no contaron con Registro de Manifestación de Construcción Especial aunado a que incumple con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, por lo que incumple con los artículos 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción solicitada y valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, así como considerar la demolición de los niveles excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del 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-2021-6457-SOT-1439

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- 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, 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.

V
WPA/IRG