



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **28 FEB 2022** .....

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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3537-SOT-788, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

Con fecha 26 de julio de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Fernández Leal número 55, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. ....

Lo anterior, derivado de los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. ....

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 BIS, V, 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**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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. ....



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3537-SOT-788

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 de suelo)**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación; **Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre, una vivienda a cada 500 m<sup>2</sup>**; de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Delegacional "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, **donde los usos permitidos son vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, jardines y parques.** -----

Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 referente de Áreas de Actuación y se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Coyoacán, cualquier intervención requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Asimismo, le aplica la Norma Complementaria Particular de vivienda plurifamiliar, la cual establece que se podrá construir más de una vivienda en aquellos predios con una superficie mayor al lote tipo, de conformidad con la zonificación secundaria que le corresponda, el número de viviendas será el que resulte de dividir la superficie del predio entre el lote tipo. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, observó un inmueble de 2 niveles, con dos accesos uno peatonal y otro vehicular, con características de uso habitacional, asimismo se observaron en la fachada colocados 3 medidores de luz; por último se constató que el inmueble se encuentra habitado por diversas personas en diferentes departamentos. -----

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio le aplica la zonificación referida y que conforme a la superficie total del predio que es de 370 m<sup>2</sup>, le corresponde una superficie mínima de área libre de 129.50 m<sup>2</sup> que es equivalente al 35% de la superficie total del predio, una superficie de desplante de 240.50 m<sup>2</sup> equivalente al 65% de la superficie total del predio y una superficie máxima de construcción de 481.00 m<sup>2</sup>, por lo cual **el número máximo de viviendas permitidas es 1**; así mismo, proporciono copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 67547-151ORSE18, de fecha de expedición 13 de noviembre de 2018, el cual certifica la zonificación Habitacional Unifamiliar, con altura máxima de 7.50 m, 35% de área libre y una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de terreno), donde el aprovechamiento del uso de suelo para vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, jardines y parques están permitidos. -----

En ese sentido, es importante señalar que se constató que en el predio referido se ejerce el uso de suelo plurifamiliar, el cual no se encuentra permitido de conformidad con la Norma de Complementaria Particular de vivienda plurifamiliar (por razón de la superficie del predio). -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3537-SOT-788**

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en su artículo 43 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 esta Ley. -----

En conclusión, en el inmueble investigado se constató que el uso que se ejerce es de vivienda plurifamiliar, por lo que incumple con lo que se establece el 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas en materia de uso de suelo de conformidad con los artículos los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al predio ubicado en Calle Fernández Leal número 55, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

**2. En materia de construcción.**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, quien se ostentó como copropietario del inmueble investigado, mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2021, manifestó lo siguiente: -----

*"(...) es importante aclarar que en este momento y en todo el año dos mil veintiuno, e incluso desde hace más de tres años, no se han llevado a cabo trabajos de obra de ningún tipo (...)"*. -----

En relación con lo anterior, es importante señalar que la construcción en el predio investigado fue objeto de análisis en el expediente número PAOT-2017-625-SOT-258, abierto con motivo de una denuncia ciudadana, en el cual se emitió resolución administrativa en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...)"

1. *Al predio ubicado en Calle Fernández Leal número 55, Colonia La Concepción, Delegación Coyoacán; de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre, una vivienda a cada 500 m<sup>2</sup>**; adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 referente de áreas de conservación patrimonial y se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Coyoacán, cualquier intervención requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.*-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3537-SOT-788**

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **17074-151CAJO16**, de fecha de expedición 23 de marzo de 2016, que le asigna la zonificación descrita en el párrafo anterior, superficie de la unidad privativa **370.00 m<sup>2</sup>**, superficie construida de la unidad privativa **562.00 m<sup>2</sup>**. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción (modificación y remodelación) de un inmueble preexistente de 2 niveles. ----
3. Las intervenciones que se realizan en el inmueble objeto de investigación, cuenta con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, pero **no con dictamen técnico** por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple con la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0834/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
5. Los trabajos realizados en el inmueble objeto de denuncia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Coyoacán, por lo que incumple con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----  
(...)"

En ese sentido, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Obra ejecutada para el predio investigado, así como informar si emitió resolución administrativa del procedimiento DGJG/SVR/O/335/16, así como del cumplimiento que se haya dado a la misma, en su caso. Al respecto, dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedentes de Registro de Obra ejecutada para el predio investigado, asimismo remitió copia de la resolución administrativa de medidas cautelares y de seguridad de fecha 26 de agosto de 2016, en el que se resolvió imponer la suspensión temporal total de la construcción. -----

Por otra parte, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1215/2017, y en su caso el cumplimiento que se haya dado a la misma. Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 15 de agosto de 2017, se emitió resolución administrativa, en la que se determinó imponer como sanciones multa y clausura, la cual se ejecutó en fecha 31 de agosto de 2017, no obstante, por acuerdo de fecha 17 de septiembre de 2018, en cumplimiento a la sentencia emitida por el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, se dejó insubsistente la resolución y se ordenó el levantamiento del estado de clausura impuesto. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción. No obstante, llevaron a cabo trabajos de modificación y remodelación mismas que fueron objeto de investigación, en el expediente PAOT-2017-625-SOT-258.-----

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, 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

1. Al predio ubicado en Calle Fernández Leal número 55, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre, una vivienda a cada 500 m<sup>2</sup>, asimismo se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 referente de Áreas de Actuación y se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Coyoacán, cualquier intervención requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Delegacional "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, **donde los usos permitidos son vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, jardines y parques.**-----

Adicionalmente, le aplica la Norma Complementaria Particular de vivienda plurifamiliar, la cual establece que se podrá construir más de una vivienda en aquellos predios con una superficie mayor al lote tipo, de conformidad con la zonificación secundaria que le corresponda, el número de viviendas será el que resulte de dividir la superficie del predio entre el lote tipo.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 2 niveles, con dos accesos uno peatonal y otro vehicular, con características de uso habitacional, en la fachada se encuentran colocados 3 medidores de luz; por último se constató que el inmueble se encuentra habitado por diversas personas en diferentes departamentos. No se constataron actividades de construcción.-----
3. En el inmueble objeto de investigación se constató que el uso que se ejerce es de vivienda plurifamiliar, por lo que incumple con lo que se establece el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, por ser ahora la autoridad competente para realizar visitas en materia de uso de suelo de conformidad con los artículos los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación al predio ubicado en Calle Fernández Leal número 55, Colonia La Concepción, Alcaldía Coyoacán, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----
5. El inmueble investigado fue objeto de análisis en el expediente PAOT-2017-625-SOT-258, resuelto mediante la resolución administrativa de fecha 07 de agosto de 2017, en la que se determinaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3537-SOT-788**

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, 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.-----

JAN/C/WPB/IFG