



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 FEB 2025**

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-2021-4779-SOT-1023 y acumulados PAOT-2021-4783-SOT-1025, PAOT-2021-4808-SOT-1032 y PAOT-2021-4815-SOT-1033, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de septiembre 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 (ampliación), esto en el predio ubicado en Calle Las Flores número 34, Casa 14, Colonia Los Reyes, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de octubre de 2021. -----

Posteriormente, en fecha 22 de septiembre de 2021, tres personas 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, ejercieron 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), construcción (ampliación, separación y protección a colindancias) y conservación patrimonial, esto en el predio ubicado en Calle Las Flores número 34, Casa 14, Colonia Los Reyes, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fecha 06 y 07 de octubre de 2021. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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), construcción (ampliación, separación y protección a colindancias) y conservación patrimonial, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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 conservación patrimonial.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, 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. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio objeto de investigación le corresponde 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 la superficie del terreno). -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

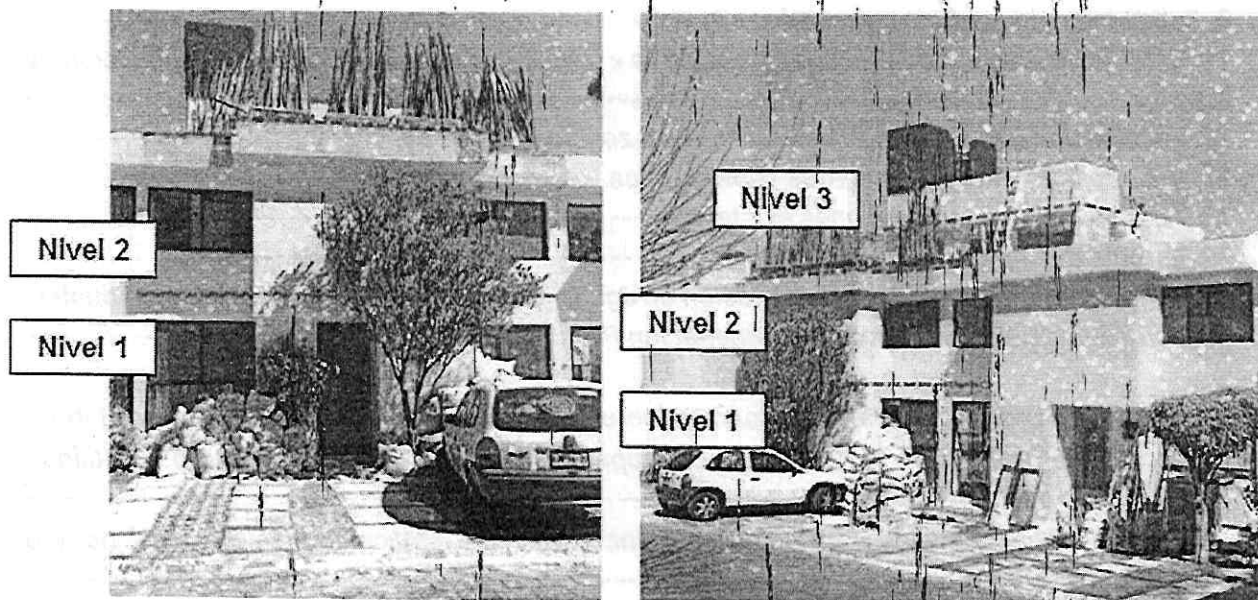
**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

Adicionalmente, se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (antes Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura, el cual por sus características físicas tiene uso de vivienda, sobre la losa del nivel dos se desplantó un tercer nivel el cual por sus características es de reciente ejecución. (Ver imagen).-----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 26 de enero de 2022.

Adicionalmente, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033

"(...)

1. Le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad MB (Muy Baja): una vivienda cada 200 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente, 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). -----

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 residuales.

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 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 -----

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 26 de enero del 2022 realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un condominio conformado por construcciones de uso habitacional, del que la casa marcada con el número 14, se encuentra habitada y cuenta con 6.68 m de frente, **3 niveles de altura** y una estructura para tinacos. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

3. Del procesamiento de las fotografías obtenidas mediante el sobrevuelo dron de fecha 23 de octubre de 2024 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que la construcción marcada con el número 14 cuenta con 3 niveles de altura y un cubo de escaleras, área libre en su frente y una estructura para tinacos, misma que se encuentra habitada, toda vez que se observaron enseres domésticos. -----

4. Del estudio espacio temporal se desprende que en el predio se identificaron las siguientes modificaciones: -----

- 2018: predio de forma regular en el que se desplanta un cuerpo constructivo con área libre destinada a estacionamiento al frente del mismo. -----
- 2019: desplante de un inmueble de 2 niveles sobre el costado norte correspondiente a calle Reforma Política. -----
- 2022: Reconocimiento de hechos en el que se identifica un inmueble de 3 niveles de altura y cubo par tinacos. Lo que se traduce en el incremento de 1 nivel, pasando de 2 a 3 niveles de altura. -----
- 2024: Construcción de uso habitacional con 3 niveles de altura, área libre en su frente y una estructura para tinacos sobre el costado nororiente, mismo que conservó los niveles identificados desde 2022. -----

De la información anteriormente descrita se identificó el incremento de 1 nivel en el inmueble de referencia pasando 2 a 3 niveles de altura, así como cubos para tinacos. -----

5. Del análisis de alturas se tiene que, el inmueble objeto de estudio denominado casa 14, cuenta con 3 niveles de altura, lo que excede en 1 nivel, la altura máxima permitida de conformidad con la zonificación aplicable (2 niveles para el presente caso). -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la 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. Por lo anterior, una persona quien se ostentó como propietaria del predio investigado, presentó mediante correo electrónico de fecha 01 de noviembre de 2021, un escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones, sin aportar alguna documental que acredite los trabajos de construcción. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 3 niveles. -----

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2530/2021 que no cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial en el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/224/2023 dicho Instituto informó que cuenta con procedimiento administrativo de visita de verificación en materia de desarrollo urbano para el predio investigado, del cual se emitió en fecha 03 de febrero de 2022 resolución administrativa, mediante la cual se determinó imponer como sanción, entre otras, la clausura total temporal y la demolición del nivel excedente, ejecutando dicha clausura en fecha 04 de agosto de 2022. No obstante a lo anterior, dicho procedimiento administrativo fue apelado por el particular mediante juicio de nulidad, del cual se emitió sentencia determinándose sobreseer el juicio respecto a la clausura temporal y la demolición del nivel excedente. -----

Sin embargo, esta Subprocuraduría solicitó al mencionado Instituto instrumentar una nueva visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al predio investigado, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento la información proporcionada esta Subprocuraduría e imponer sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable **H/2/40/MB** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique un inmueble de 3 niveles de altura. Aunado a lo



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

anterior, no cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la nueva visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano al predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----

2.- En materia de construcción (ampliación, separación y protección a colindancias).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé 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. -----

Por otra parte, el artículo 62 fracciones II y IV del referido Reglamento dispone que, no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para realizar trabajos de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, impermeabilización y reparación de azoteas, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura, el cual por sus características físicas tiene uso de vivienda, sobre la losa del nivel dos se desplantó un tercer nivel el cual por sus características es de reciente ejecución, sin constatar separación a colindancias con los inmuebles aledaños y sin



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033

observar protección a colindancias. Por otra parte, no se exhibió al exterior letrero con datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la 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. En este sentido, una persona quien se ostentó como propietaria del predio investigado, presentó mediante correo electrónico de fecha 01 de noviembre de 2021 un escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones, sin aportar alguna documental que acredite los trabajos de construcción. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/4769/2022, informó que **no hay información alguna en relación a Registro de Manifestación de Construcción** para el inmueble denunciado. -----

Por su parte, esta Entidad solicitó a la Alcaldía Coyoacán ordenar la visita de verificación en materia de construcción al predio investigado. Al respecto, mediante los oficios números DGGAJ/DJ/1009/2022 y DGGAJ/DJ/SPJ/1517/2022, dicha Alcaldía informó que instrumentó visita de verificación administrativa en materia de construcción al predio investigado la cual fue ejecutada el día 06 de diciembre de 2021, emitiéndose resolución administrativa del mismo procedimiento en fecha 02 de febrero de 2022, de la cual se determinó imponer como sanciones imponer el estado de clausura en el predio referido así como multa económica, por oponerse a la ejecución de dicha visita. -----

Por lo que, mediante Acuerdo Administrativo de fecha 19 de abril de 2022, dicha Alcaldía determinó llevar a cabo el retiro de sellos de clausura en el predio investigado, toda vez que el particular pago la multa económica impuesta en la resolución administrativa de fecha 06 de diciembre de 2021, quedando condicionado a que permita la ejecución de una nueva visita de verificación administrativa en materia de construcción, toda vez que, el mismo presentó ante la Alcaldía un Aviso para efectuar trabajos de obra menor conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

No obstante a lo anterior, de lo constado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se tiene que los trabajos de obra ejecutados en el predio investigado consistieron en una ampliación consistente en la edificación de un nivel adicional, por lo que requiere de una manifestación de construcción y no de un Aviso de Realización de Obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán ejecutar una nueva visita de verificación al predio investigado, así como valorar en la sustanciación de dicho procedimiento la información proporcionada por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente. -----

Asimismo, se solicitó a dicha Alcaldía considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la ampliación del tercer nivel ejecutada en el predio investigado. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar las acciones de verificación solicitada en materia de construcción, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

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 Las Flores número 34, Casa 14, Colonia Los Reyes, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde 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 la superficie del terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda), que certifique como permitida la construcción de 3 niveles. -----

Adicionalmente, se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura, el cual por sus características físicas tiene uso de vivienda, sobre la losa del nivel dos se desplantó un tercer nivel el cual por sus características es de reciente ejecución, sin constatar separación a colindancias con los inmuebles aledaños y sin observar protección a colindancias. Por otra parte, no se exhibió al exterior letrero con datos de la manifestación de construcción. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

3. La construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable **H/2/40/MB** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique un inmueble de 3 niveles de altura. Aunado a lo anterior, no cuenta con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, contraviniendo la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la nueva visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano al predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
5. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la ampliación del tercer nivel ejecutada en el predio investigado. ---
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar las acciones de verificación solicitada en materia de construcción, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4779-SOT-1023
Y ACUMULADOS PAOT-2021-4783-SOT-1025
PAOT-2021-4808-SOT-1032
PAOT-2021-4815-SOT-1033**

Delegacional de Desarrollo Urbano de 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 las personas denunciantes, 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 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. -----

PRVE/JHP