



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4077-SOT-1092

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 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, 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-2022-4077-SOT-1092, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 18 de julio de 2022, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante escrito una denuncia en la que 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, omitió 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 y separación a colindancias), esto en el predio ubicado en Calle Retorno 2 número 38, Colonia Avante, Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de agosto de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de 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, 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 (obra nueva y separación a colindancias), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, 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 construcción (obra nueva y separación a colindancias).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 Niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 Vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4077-SOT-1092

Ahora bien, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México señala 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 razón de lo anterior, 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. -----

En ese orden de ideas, por cuanto hace a los requisitos para registrar la Manifestación de Construcción, el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que previo a registrar una Manifestación de Construcción tipo B, se debe obtener la Constancia de Publicitación Vecinal y debe anexarse al mismo Registro. Es importante señalar que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, funge como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano; se tramita ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio bajo el procedimiento y requisitos correspondientes, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la misma Ley. En este sentido, el propietario o poseedor del predio o inmueble, así como el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud del Registro de Manifestación de Construcción y obtener la Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que como quedo referido no procederá la tramitación de dicho Registro hasta en tanto no se haya agotado el procedimiento de publicitación vecinal, de conformidad con los artículos 94 Ter y 94 Quater de la multicitada Ley.-----

Respecto a la separación a colindancias, el artículo 141, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México 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. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo en etapa de obra gris conformado por 5 niveles de altura, de los cuales el nivel 5 se encuentra remetido del alineamiento, sin constatar separación a colindancias con los predios aledaños, así como tampoco se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción ni de la Constancia de Publicitación Vecinal.-----

Al respecto, 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. En este sentido, una persona quien se ostentó como propietaria del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 14 de noviembre de 2022 ante esta Procuraduría, en el cual realiza diversas manifestaciones, sin aportar alguna documental que acreditara los trabajos de construcción. -----

Ahora bien, esta Subprocuraduría, emitió el Dictamen Técnico número PAOT-2022-483-DEDPOT-483, en el que se determinó lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4077-SOT-1092

"(...)

1. Le aplica la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de la superficie del predio, de conformidad con el programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de agosto de 2010. -----
2. Durante el reconocimiento de hecho de fecha 15 de diciembre de 2022 realizado por el personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 5 niveles de altura, en etapa de obra gris, sin habitar, mismo que cuenta con sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la CDMX. ---
3. 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 Porcentajes 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 y Mejoramiento de los Espacios Abiertos. -----
4. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/Ciudad MX, se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de 275 m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite la construcción de **1 vivienda en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 577.5 m², en 192.5 m² de superficie de desplante y 82.5 m² mínimo de área libre**, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----
 5. Al contar con una superficie 275 m² y 15.427 m de longitud en el frente correspondiente a Av. Del Parque, existen potenciadores que permiten el incremento de niveles aplicables al



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4077-SOT-1092

*caso, como lo señala la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que en su redacción contempla que para su aplicación los predios con superficies menores a 2500 m² deberán contar con un frente mínimo de 15 m y 3 m de restricciones mínimas laterales, señalando que cuando los predios colindantes se desplanten al límite de las colindancias, éstos podrán eliminarse. De modo que al tratarse de un predio en el que los colindantes están desplantados al límite, el inmueble de referencia no requiere mantener las restricciones mínimas laterales establecidas y es entonces, susceptible de aplicación de dicha Norma particular, misma que le permite el incremento de hasta 5 niveles, siempre y cuando respete el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación **H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno)**, aplicable al presente caso. -----*

(...)"

En razón de lo anterior, al predio investigado le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que en su redacción contempla que para su aplicación los predios con superficies menores a 2500 m² deberán contar con un frente mínimo de 15 m y 3 m de restricciones mínimas laterales, señalando que cuando los predios colindantes se desplanten al límite de las colindancias, éstos podrán eliminarse. De modo que al tratarse de un predio en el que los colindantes están desplantados al límite, el inmueble de referencia no requiere mantener las restricciones mínimas laterales establecidas y es entonces, susceptible de aplicación de dicha Norma particular, misma que le permite el incremento de hasta 5 niveles, por lo que no excede lo permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

No obstante a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán informó que no cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal para el predio investigado; asimismo, la Coordinación de Ventanilla Única de esa Alcaldía informó que no cuenta con antecedente de solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal para el predio investigado, incumpliendo los artículos 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 01 de abril de 2022 instrumento visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, procedimiento administrativo en el que se emitió la resolución administrativa de fecha 13 de mayo de 2022, en la que se determinó imponer el estado de clausura total temporal, estado que a la fecha de emisión del presente instrumento impera. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio investigado; asimismo, la Coordinación de Ventanilla Única de esa Alcaldía informó que no cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción para el predio investigado, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, incumple con el artículo 141 del Reglamento referido, toda vez que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el predio investigado no cuenta con separación a colindancias con los predios aledaños. -----

Por lo que, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Coyoacán instrumento visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/138/2022, posteriormente, mediante Acuerdo Administrativo, de fecha 19 de abril de 2022, se ejecutó la Suspensión Temporal Total de actividades constructivas. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4077-SOT-1092

En conclusión, si bien el predio investigado es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, misma que le permite el incremento de hasta 5 niveles, sin exceder lo permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, lo cierto es que no cuenta con la Constancia de Publicitación Vecinal para la edificación de un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura, por lo que incumple los artículos 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. Por otra parte, incumple el artículo 47 del Reglamento de construcciones para la Ciudad de México por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. Asimismo, incumple con el artículo 141 del Reglamento referido, toda vez que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el predio investigado no cuenta con separación a colindancias con los predios aledaños. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mantener el estado de clausura impuesta en la resolución administrativa de fecha 13 de mayo de 2022, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable. -----

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Coyoacán, sustanciar el procedimiento administrativo DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/138/2022, y determinar lo que conforme a derecho corresponda, así como mantener el estado suspensión temporal total de actividades constructivas, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable. -----

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 Retorno 2 número 38, Colonia Avante, Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 Niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 Vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que le permite hasta 5 niveles de altura, por lo que no excede la altura permitida conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, siempre y cuando respete el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación H/3/30/MB. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo en etapa de obra gris conformado por 5 niveles de altura, de los cuales el nivel 5 se encuentra remetido del alineamiento, sin constatar separación a colindancias con los predios aledaños, así como tampoco se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción ni de la Constancia de Publicitación Vecinal. -----
3. El predio investigado no cuenta con la Constancia de Publicitación Vecinal para la edificación de un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura, por lo que incumple los artículos 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. Por otra parte, incumple el artículo 47 del Reglamento de construcciones para la Ciudad de México por no contar con Registro de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4077-SOT-1092

Manifestación de Construcción. Asimismo, incumple con el artículo 141 del Reglamento referido, toda vez que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el predio investigado no cuenta con separación a colindancias con los predios aledaños. -----

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mantener el estado de clausura impuesta en la resolución administrativa de fecha 13 de mayo de 2022, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, sustanciar el procedimiento administrativo DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/138/2022, y determinar lo que conforme a derecho corresponda, así como mantener el estado suspensión temporal total de actividades constructivas, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable. -----

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 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WRB/JHP