



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 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, 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 fracción IV, 52 fracción XXII y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-4155-SOT-1798 y acumulados PAOT-2021-203-SOT-40, PAOT-2021-3134-SOT-691, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Expediente PAOT-2018-4155-SOT-1798

Con fecha 28 de septiembre de 2018, 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) que se realizan en el predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de octubre de 2018.

Expediente PAOT-2021-203-SOT-40 y PAOT-2021-3134-SOT-691



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

Con fecha 13 de enero y 30 de junio de 2021, se recibieron mediante correo electrónico en esta Subprocuraduría dos denuncias mediante las cuales dos 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Universidad número 1927, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos 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 las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 Bis, VII y IX, y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

De conformidad con las denuncias presentadas en fecha 28 de septiembre de 2018 y 13 de enero y 30 de junio de 2021, respectivamente, los hechos se realizan en Avenida Universidad número 1919 o Avenida Universidad número 1927, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán. -----

No obstante, de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1189/2018, de fecha de expedición 01 de junio de 2018, para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán.** -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de fusión de predios, impacto urbano e impacto ambiental, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), fusión de predios, impacto urbano e impacto ambiental 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, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México y la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México de la Organización de las Naciones Unidad para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de fusión de predios

En cuanto a la fusión de predios, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento.

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión.

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Delegación (ahora Alcaldía).

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se encuentra conformado por 5 predios que cuentan con las siguientes superficies:

Predios	Superficie del predio (m ²)
Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	1,243.13
Avenida Universidad número 1927, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	1,732.453
Cerro Tuera número 48 fracción E, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	2,373.646
Cerro Tuera número 48 fracción D, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	1,461.385
Cerro Tuera número 58, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía	3,778.686



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

Coyoacán

Al respecto, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán informó que expidió la licencia número DGODU/1333/2018, de fecha 21 de mayo de 2018, para la fusión de los predios ubicados en Avenida Universidad números 1919 y 1927, y Cerro Tuera números 48 fracción E, 48 fracción D y 58, lo cual dio como resultado un predio con una superficie de terreno de 10,595.038 m²; posteriormente se obtuvo la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1189/2018, de fecha de expedición 01 de junio de 2018, que le asigna al predio fusionado el número oficial 1919 de la calle Avenida Universidad, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán, tal y como se muestra en el siguiente recuadro:

Predios	Superficie del predio (m ²)
Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	
Avenida Universidad número 1927, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	
Cerro Tuera número 48 fracción E, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	Licencia de Fusión de predios número DGODU/1333/2018
Cerro Tuera número 48 fracción D, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	
Cerro Tuera número 58, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán	
Resultado: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1189/2018, para Avenida Universidad número 1919	

En conclusión, el predio ubicado en calle Avenida Universidad número 1919, es producto de la fusión de los predios ubicados en Avenida Universidad números 1919 y 1927, y Cerro Tuera números 48 fracción E, 48 fracción D y 58, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán, para lo cual contó con Licencia de Fusión de predios número DGODU/1333/2018, que le otorga la superficie de terreno de 10,595.038 m².

2. En materia de desarrollo urbano (zonificación)



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, referida el 22 de marzo de 2018 aplicable por la temporalidad de la primer denuncia, 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 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 presentes y futuras del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).

En este sentido, 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, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley.

Al respecto, la citada Ley en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que las Normas de Ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala dicha ley; agregando que dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de la ley mencionada.

Asimismo, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente en Coyoacán, en su apartado 4.4.3 "Normas de Ordenación Particulares", prevé la Norma de Ordenación sobre Vialidades, la cual tiene por objeto el incremento del potencial de desarrollo urbano únicamente en predios ubicados en vialidades específicas de la demarcación territorial.

Por otra parte, resulta de suma importancia referir que en fecha 02 de mayo de 1984, el Estado Mexicano adoptó la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Natural y Cultural, proclamada en el seno de la Conferencia General de la Organización de las Naciones para la Educación, la Ciencia y la Cultura, en su 17^a reunión celebrada en París el 23 de noviembre de 1972,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

comprometiéndose a cumplir con lo dispuesto en dicha convención, respecto a las acciones de identificación, protección, conservación, rehabilitación y transmisión del patrimonio mundial. -----

Asimismo, en fecha 31 de julio de 2007, durante la trigésima primera reunión del Comité de Patrimonio Mundial de La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, el Campus Central de la Ciudad Universitaria, de la Universidad Nacional Autónoma de México, **fue declarado Patrimonio Mundial**, siendo destacado como un conjunto monumental ejemplar de la modernidad del siglo XX, con base en tres criterios: -----

"(...) I, "por representar una obra maestra del genio creativo humano"; -----

II, "por exhibir un importante intercambio de valores humanos, en un lapso de tiempo o dentro de un área cultural del mundo, sobre desarrollos en arquitectura o tecnología, artes monumentales, urbanismo o diseño de paisaje" -----

III, "por ser un ejemplo sobresaliente de un tipo de edificio, conjunto arquitectónico o tecnológico o paisaje que ilustra etapa (s) significativa (s) en la historia humana" (...) -----

Teniendo en cuenta lo anterior, el Comité Intergubernamental de Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.), determina la protección y gestión en lo relativo a los límites para una protección eficaz a través de las Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial, las cuales establecen lo siguiente: -----

"(...) 97. Todos los bienes incluidos en la Lista del Patrimonio Mundial deben contar con mecanismos de protección y gestión legislativas, reglamentarias, institucionales y/o tradicionales adecuadas que garanticen su salvaguarda a largo plazo. Esta protección ha de abarcar unos límites claramente definidos. Asimismo, los Estados Partes deberán demostrar un nivel de protección adecuado del bien propuesto a nivel nacional, regional, municipal y/o tradicional. En la propuesta de inscripción tendrán que adjuntar textos que contengan una clara explicación sobre cómo se implementa la protección jurídica del bien en cuestión (...) --



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

99. La definición de límites constituye un requisito indispensable para la protección eficaz de los bienes propuestos. Los límites se establecerán con el fin de asegurar la plena expresión del Valor Universal Excepcional y la integridad y/o autenticidad del bien (...)

100. En el caso de los bienes propuestos según los criterios (i) - (vi), los límites se establecerán de manera que incluyan todas las áreas y los atributos que sean expresión tangible directa del Valor Universal Excepcional del bien, además de las áreas que, considerando posibilidades futuras de investigación, podrían contribuir a su comprensión y a mejorar ésta (...)

103. Cuando la conservación adecuada del bien lo requiera, deberá establecerse alrededor del bien una zona amortiguamiento (...)

104. A los efectos de la protección eficaz del bien propuesto, una zona de amortiguamiento es un área alrededor del bien cuyo uso y desarrollo están restringidos jurídica y/o consuetudinariamente a fin de reforzar su protección. Para ello se tendrá en cuenta el entorno inmediato del bien propuesto, perspectivas y otras áreas o atributos que son funcionalmente importantes como apoyo al bien. La zona de amortiguamiento deberá determinarse en cada caso mediante los mecanismos adecuados. La propuesta de inscripción deberá contener detalles sobre la extensión, las características y usos autorizados en la zona de amortiguamiento, así como un mapa donde se indiquen los límites exactos tanto del bien como de su zona de amortiguamiento (...)

107. Aunque las zonas de amortiguamiento no suelen formar parte del bien propuesto, cualquier modificación de la zona tampón de amortiguamiento realizada con posterioridad a la inscripción del bien en la Lista del Patrimonio Mundial tendrá que obtener la aprobación del Comité del Patrimonio Mundial (...)"

Para cumplir con ese fin, la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, en su numeral cinco "Protección,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

conservación y administración" y a su vez en el apartado de "Barreras de la propiedad nominada y zona de amortiguamiento", establece la zona de amortiguamiento para la protección del Campus Central, la cual es designada mediante tres niveles:

"(...) zona de amortiguamiento número 1 (535.5 hectáreas), las cuales incluyen territorio de la Universidad y la reserva ecológica;

zona de amortiguamiento número 2 (649 hectáreas), incluyendo el área urbana controlada por el Gobierno del Distrito Federal donde la restricción de altura es de dos pisos, entre ellas la zona residencial Pedregal, diseñada por Luis Barragán;

zona de amortiguamiento número 3 (52 hectáreas), consistiendo de un área urbana controlada por el Gobierno del Distrito Federal con restricción del altura de tres pisos. (...)"...

En el presente caso, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en **Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán**, le corresponde la zonificación **H/3/50/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad "B" : baja, una vivienda cada 100 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad "Av. Universidad N-O de: Av. Miguel Ángel de Quevedo a: Av. de los Insurgentes" la cual le otorga la zonificación **HM/6/40/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "Z": lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes sobre Avenida Universidad y Privada Chimalistac, el predio se encuentra delimitado por tapias metálicas y muros perimetrales, sin que se constataran trabajos de construcción. No obstante, se observó publicidad de un proyecto



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

constructivo denominado "UNIVERSIDAD 1919", consistente en una edificación de 6 niveles de usos mixtos. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del predio ubicado 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 que se pretenden realizar. Al respecto, quien omitió la calidad con la que se ostenta mediante correo electrónico de fecha 16 de noviembre de 2021, realizó diversas manifestaciones y anexó entre otras, escrito en el que manifestó lo siguiente: ---

"(...) Respecto a lo señalado en el oficio, es de mencionar que dentro del predio que nos ocupa a la fecha del presente escrito NO se está llevando a cabo trabajo alguno (...)". -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66281-151CAJU18 de fecha de expedición 09 de noviembre de 2018, para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán, que certifica la zonificación **H/3/50/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad "B": baja, una vivienda cada 100 m² de terreno) y **HM/6/40/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "Z": lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad "Av. Universidad N-O de: Av. Miguel Ángel de Quevedo a: Av. de los Insurgentes", así también contiene el Dictamen técnico de aplicación de la Norma Particular para el incremento de alturas y porcentaje de área libre, que le permite hasta 15 niveles. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66951-151CAJU18 de fecha de expedición 15 de noviembre de 2018, para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán, que certifica la zonificación **H/3/50/B**



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

(Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad "B": baja, una vivienda cada 100 m² de terreno) y **HM/6/40/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "Z": lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad "Av. Universidad N-O de: Av. Miguel Ángel de Quevedo a: Av. de los Insurgentes", así también contiene el Dictamen técnico de aplicación de la Norma Particular para el incremento de alturas y porcentaje de área libre, que le permite hasta 15 niveles. -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60712-151REAL18 de fecha de expedición 15 de octubre de 2018, para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1927, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán, que certifica la zonificación **H/3/50/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad "B": baja, una vivienda cada 100 m² de terreno) y **HM/6/40/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "Z": lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad "Av. Universidad N-O de: Av. Miguel Ángel de Quevedo a: Av. de los Insurgentes". -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1545/2018, de fecha 24 de octubre de 2018, que contiene Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, en el que se emitió Dictamen procedente para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área libre, para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, para que partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos, con una superficie máxima de construcción de 37,057.10 m² y considerando que el predio tiene una superficie de 10,293.64 m², se permita redistribuir el potencial constructivo resultante, incrementando el número de niveles en correspondencia con una superficie mayor de área libre proporcionada, para llegar a una altura máxima de hasta 15 niveles, debiendo respetar las restricciones laterales de 3.50 metros y la restricción al frente de 6.00 metro sobre Avenida Universidad. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

En este sentido con el fin de determinar si el predio investigado se localiza dentro de las denominadas zonas de amortiguamiento establecidas en la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.), esta Subprocuraduría de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se concluyó lo siguiente: -----

- "(...) • *El predio es producto de la fusión de cinco predios (Avenida Universidad número 1919, Avenida Universidad número 1927, Cerro Tuera 48 fracción E, Cerro Tuera 48 fracción D y Cerro Tuera 48 fracción C), y cuenta con una superficie de 10,595 m², de conformidad con la Licencia de Fusión de predios folio 13/2018.*
- *La zonificación primaria que le aplica es H/3/50/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad B: baja, 1 vivienda cada 100 m² de la superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y de acuerdo a la Norma de Ordenación sobre Vialidad le otorga la zonificación HM/6/40/Z (Habitacional Mixto, seis niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z, para el predio que nos ocupa en donde el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.*
- *Le aplica la "Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre", que le permite una altura máxima de 15 niveles, debiendo contar con un frente mínimo de 30 metros y contar con separaciones laterales de la construcción a las calindancias de mínimo de 3.5 metros.*
- *Partiendo del 50% de área libre establecida en la zonificación primaria, con la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, le corresponde una superficie de desplante de 5,297.519 m², superficie máxima de construcción 74,462.785 m², y la construcción de 106 viviendas.*



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

- *Partiendo del 40% de área libre establecida en la zonificación de vialidad, con la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, le corresponde una superficie de desplante de 6,357.023 m², superficie máxima de construcción 95,355.342 m², y la construcción de 177 viviendas, de conformidad con la norma antes referida.*
- *Se ubica dentro de la zona de amortiguamiento número dos, en donde la restricción de altura es de dos niveles máximo de construcción y las obras de excavación, cimentación, construcción o demolición requieren la aprobación del Comité del Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México.*
- *La intensidad de construcción (número de niveles) permitida con la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre (15 niveles), se contrapone a las restricciones establecidas en la zona de amortiguamiento número 2 (2 niveles) en la que se encuentra el predio. (...)”.*

No obstante lo anterior, en el expediente en que se actúa, no consta documento alguno consistente en la Autorización del Comité del Patrimonio Mundial, para la obra que se pretende ejecutar, el cual es el órgano encargado de aprobar las obras de excavación, cimentación, construcción o demolición que pudieran modificar el valor universal excepcional del sitio patrimonial, dentro del mismo o zona de amortiguamiento.

Es importante señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, no establece alguna restricción al predio investigado asociada con la citada Declaratoria de Patrimonio Mundial, por lo que en opinión de esta Subprocuraduría, en su proceso de revisión, modificación, autorización y aprobación, no se consideró la zona de amortiguamiento de la poligonal del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, establecida en la Declaratoria de Patrimonio Mundial Otorgada por la Organización de las Naciones Unidas para la



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.), en fecha 31 de julio de 2007, la cual se tiene por objeto contener el crecimiento urbano a efecto de mantener y preservar el sitio Patrimonial, siendo este el instrumento idóneo para su aplicación ya que es mediante el cual se planea el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el lugar donde se ubica el citado sitio patrimonial, es decir, es el instrumento de desarrollo de carácter local aplicable en la Alcaldía Coyoacán.

De igual forma, en el proceso de emisión de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 66281-151CAJU18, de fecha de expedición 09 de noviembre de 2018; folio 66951-151CAJU18, de fecha de expedición 15 de noviembre de 2018; y folio 60712-151REAL18, de fecha de expedición 15 de octubre de 2018, y del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1545/2018, de fecha 24 de octubre 2018, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no consideraron la zona de amortiguamiento referida.

De lo anterior, se concluye que el predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, se localiza dentro de la zona de amortiguamiento denominada "Buffer Level 2" en donde la restricción de altura es de 2 niveles, y cualquier intervención requiere aprobación del Comité del Patrimonio Mundial, de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Autónoma de México de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.).

En consecuencia, le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios: 66281-151CAJU18 de fecha de expedición 09 de noviembre de 2018, folio 66951-151CAJU18 de fecha de expedición 15 de noviembre de 2018 y folio 60712-151REAL18 de fecha de expedición 15 de octubre de 2018, y del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1545/2018, de fecha 24 de octubre de 2018.

De la misma forma, le corresponde a esa Secretaría, valorar la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de considerar la normativa internacional, en



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

específico la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus de la Ciudad Universitaria otorgada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.) en la aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, con el objeto de asignar una zonificación y usos del suelo aplicables al predio de mérito.

2. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México aplicable por la temporalidad), 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 del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del citado Reglamento, 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.

A su vez, el artículo 53 en relación con su fracción I inciso b), del citado Reglamento, prevé los requisitos que se deben cumplir para registrar las manifestaciones de construcción tipos B y C, entre los que se encuentra contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Certificado único de Zonificación del Suelo Digital o Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/ Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, en su caso.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación, se observó que el predio referido como el predio denunciado, y en específico que en la sección que corresponde al número 1919, se encuentra delimitado por un muro perimetral y un zaguán, sobre el cual se advirtieron restos de sellos; en el predio ubicado en Avenida Universidad número 1927, se observó que se encuentra delimitado por tapiales metálicos y un enrejado sobre la Calle de Privada Chimalistac, en el cual se constató el funcionamiento de un estacionamiento, asimismo el terreno se encuentra sin edificación alguna, durante la diligencia no se advirtieron actividades de construcción ni trabajadores; sobre los predios ubicados en Calle Cerro Tuerá número 48 y 58, no se constataron actividades de construcción, es de señalar que ninguno de los predios exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del predio ubicado 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 que se pretenden realizar. Al respecto, quien omitió la calidad con la que se ostenta mediante correo electrónico de fecha 16 de noviembre de 2021, realizó diversas manifestaciones y anexó entre otras, escrito en el que manifestó lo siguiente: -----

"(...) Respecto a lo señalado en el oficio, es de mencionar que dentro del predio que nos ocupa a la fecha del presente escrito NO se está llevando a cabo trabajo alguno (...)" -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Aviso de Constancia de seguridad Estructural folio OB/947/13. -----
- Aviso de Renovación de visto bueno de seguridad y operación folio OB/1601/2013. -----
- Visto Bueno de operación folio 1740. -----
- Licencia de Fusión de predios con folio DGODU/1333/2018, de fecha 21 de mayo de 2018.
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1189/2018, de fecha de expedición de 01 de junio de 2018. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

Posteriormente, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta actualmente con Registro de Manifestación de Construcción, para el predio investigado. Al respecto, dicha Alcaldía informó que para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/2315/2016, de fecha 17 de octubre de 2016 y con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición folio OB/2875/2016, con vigencia del 16 de diciembre de 2016 al 16 de junio de 2017, para la demolición de un superficie de 411.85 m² desarrollada en un nivel; y para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1927, cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/290/16, de fecha 03 de marzo de 2016, y con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición folio OB/786/2016, con vigencia del 08 de abril de 2016 al 08 de julio de 2016, para la demolición de una superficie de 1,359.03 m² en 2 niveles. -----

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

3. En materia de impacto urbano e impacto ambiental

De conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aplicable por la temporalidad de la presentación de la denuncia ciudadana, el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Ambiental, tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o urbano ambiental, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, intervención y/o la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 86 inciso A) fracción III del citado Reglamento, establece que se requiere Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutar proyectos de uso mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento don más de 5,000 m² de construcción. -----

Toda vez que el proyecto a ejecutarse en el pedio prevé una superficie total de construcción de 36,604.31 m² (S.N.B) para la construcción de comercio y vivienda, se encuentran obligados a la tramitación del Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/4712/2018 DGAU.18/DEIU/058/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, para un proyecto constructivo de comercio y vivienda en 6 niveles (planta baja + 5 niveles) y 3 sótanos para estacionamiento, se desarrollará en una superficie de desplante de 6,163.46 m² y área libre de 4,130.18 m², en una superficie total de construcción de 66,615.36 m² (36,604.46 m² y 30,011.05 m² b.n.b.), condicionado al cumplimiento de las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar.

En materia ambiental, el artículo 1 y 2 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo aplicable por la temporalidad de la presentación de la denuncia, establecen que es de observancia general en el territorio del Distrito Federal reglamentar la Ley Ambiental en materia de Impacto Ambiental y Riesgo, por lo que su aplicación compete al Gobierno del Distrito Federal, a través de las autoridades ambientales, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

En este sentido, el artículo 3 en relación con su fracción XV, determina que la evaluación de impacto ambiental es el instrumento de política ambiental y el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, con base en el informe preventivo, manifestación de impacto ambiental o estudio de riesgo, presentado por el promovente, determina la procedencia ambiental de realizar un programa, obra o actividad, pública o privada, dentro del Distrito Federal, e identifica las medidas que se impondrán de manera obligatoria, para evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños a éste y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

En esta tesitura, el artículo 6 inciso N del citado Reglamento, prevé las obras o actividades que requieren previamente a su ejecución autorización en materia de impacto ambiental, entre las que se encuentran aquellas obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que sean más de 5,000 m² para uso distinto al habitacional.

Ahora bien, el proyecto que se pretende ejecutar en el predio investigado, al contemplar con una superficie de construcción total de 66,615.36 m², se encuadra en el supuesto previsto por el artículo 6



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

Inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, por lo que requiere obtener autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que no cuenta con autorización en materia de impacto ambiental para el predio denunciado.

En conclusión, el inmueble cuenta con Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4712/2018 DGAU.18/DEIU/058/2018, fue emitido con error, toda vez que omitió la observancia de la normatividad internacional, en relación a la zona de amortiguamiento de la poligonal del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, establecida en la Declaratoria de Patrimonio Mundial otorgada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultural (U.N.E.S.C.O.). Así mismo, no cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental.

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4712/2018 DGAU.18/DEIU/058/2018.

4. Respecto del Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México.

El "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 04 de agosto de 2021, es un acto administrativo que permite a los particulares que obtengan el beneficio del mismo, de manera inmediata, el inicio de obras y actividades inherentes a la construcción de los proyectos inmobiliarios en los tramos que se indican en el citado acuerdo, previo cumplimiento de lo ordenado en el mismo. Una vez obtenido el registro, los interesados deberán presentar los estudios, documentales, probanzas necesarias para la integración del



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

expediente, así como identificar las medidas de integración, prevención, mitigación y compensación de los impactos que se occasionen, para lo cual tendrán un plazo de un año, contado a partir de la obtención del Registro. -----

Dentro de las disposiciones que deben cumplir los interesados en sujetarse a dicho Acuerdo se encuentran las siguientes: -----

"(...) SEGUNDO. *Las personas interesadas en sujetarse al presente Acuerdo deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

(...)

II. Asumir y comprometerse a cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la normativa aplicable vigente en materia de construcción de manera previa, durante y una vez culminada la ejecución del proyecto registrado bajo este Acuerdo; A

III. Presentar el Formato de Solicitud de Registro contemplado en el Anexo 3 del presente Acuerdo, acompañado del Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo vigente, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Atendiendo a lo siguiente;

(...)

b. Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción igual o mayor de 10,000.00 m², deberán efectuar el registro correspondiente de manera paralela ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (...)". -----

Durante la investigación del expediente al rubro citado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/2159/2022, de fecha 26 de mayo de 2022, recibido en esta Procuraduría el 27 de mayo de 2022, remitió copia del Formato del Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-055, trámite realizado con base en el "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México", de fecha 19 de noviembre de 2021, para un proyecto de construcción de 500 viviendas en 12 niveles, en una superficie del predio de 10,595.038 m² y una superficie máxima



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

de construcción sobre nivel de banqueta de 37, 005.00 m², para el predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco-Universidad.

No obstante, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó mediante oficio DGEIRA/DEIAR/005852/2022, de fecha 21 de octubre de 2022, recibido en esta Procuraduría el 24 de octubre de 2022, que formalmente no se encuentra ingresado el trámite de Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México para el predio denunciado.

Por otra parte, mediante oficio SEDUVI/DGPU/00896/2023, de fecha 28 de abril de 2023 y recibido en esta Procuraduría 08 de mayo de 2023, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el Formato del Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-055, trámite realizado con base en el "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México", no se encuentra vigente.

Es importante señalar, que como se refirió en el apartado anterior, el predio objeto de denuncia, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/4712/2018 DGAU.18/DEIU/058/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, para un proyecto constructivo de comercio y vivienda en 6 niveles (planta baja + 5 niveles) y 3 sótanos para estacionamiento, se desarrollará en una superficie de desplante de 6,163.46 m² y área libre de 4,130.18 m², en una superficie total de construcción de 66,615.36 m² (36,604.46 m² y 30,011.05 m² b.n.b.), el cual fue emitido con error, toda vez que omitió la observancia de la normatividad internacional, en relación a la zona de amortiguamiento de la poligonal del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, establecida en la Declaratoria de Patrimonio Mundial otorgada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultural (U.N.E.S.C.O.), aunado que dicho proyecto es distinto al proyecto contemplado en el "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México" de fecha 19 de noviembre de 2021, sin embargo dicho Acuerdo se encuentra sin vigencia actualmente.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

En conclusión, el predio denunciado actualmente no cuenta con inscripción en el programa de "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México".

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. El predio ubicado en Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán, es producto de la fusión de los predios ubicados en Avenida Universidad números 1919 y 1927, y Cerro Tuera números 48 fracción E, 48 fracción D y 58, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con la Licencia de Fusión de Predios número DGODU/1333/2018, de fecha 21 de mayo de 2018 y la Constancia de Alineamiento folio OB/1189/2018, de fecha de expedición 01 de junio de 2018.
2. Al predio ubicado en calle **Avenida Universidad número 1919, Colonia Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán le corresponde la zonificación **H/3/50/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad "B": baja, una vivienda cada 100 m² de terreno).

Le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad "Av. Universidad N-O de: Av. Miguel Ángel de Quevedo a: Av. de los Insurgentes" la cual le otorga la zonificación HM/6/40/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "Z"; lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691

3. El predio investigado se ubica dentro de la zona de amortiguamiento número dos, en donde la restricción de altura es de dos niveles máximo de construcción y las obras de excavación, cimentación, construcción o demolición requieren de la aprobación del Comité del Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Autónoma de México, de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, situación que no fue considerada para la emisión de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios: 66281-151CAJU18, de fecha de expedición 09 de noviembre de 2018; folio 66951-151CAJU18, de fecha de expedición 15 de noviembre de 2018; y folio 60712-151REAL18, de fecha de expedición 15 de octubre de 2018, y del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1545/2018, de fecha 24 de octubre de 2018. -----
4. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, no establece alguna restricción al predio investigado asociada con la citada Declaratoria de Patrimonio Mundial, por lo que, se infiere que en el proceso de revisión, modificación, autorización y aprobación del citado Programa no se consideró la zona de amortiguamiento de la poligonal del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, establecida en la Declaratoria de Patrimonio Mundial otorgada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.). -----
5. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios: 66281-151CAJU18 de fecha de expedición 09 de noviembre de 2018, folio 66951-151CAJU18 de fecha de expedición 15 de noviembre de 2018 y folio 60712-151REAL18 de fecha de expedición 15 de octubre de 2018, y del oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1545/2018, de fecha 24 de octubre de 2018. -----

De la misma forma, le corresponde a esa Secretaría, valorar la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

considerar la normativa internacional, en específico la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus de la Ciudad Universitaria otorgada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.) en la aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, con el objeto de asignar una zonificación y usos del suelo aplicables al predio de mérito.

6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que el predio referido como el predio denunciado, y en específico que en la sección que corresponde al número 1919, se encuentra delimitado por un muro perimetral y un zaguán, sobre el cual se advirtieron restos de sellos; en el predio ubicado en Avenida Universidad número 1927, se observó que se encuentra delimitado por tapiales metálicos y un enrejado sobre la Calle de Privada Chimalistac, en el cual se constató el funcionamiento de un estacionamiento, asimismo el terreno se encuentra sin edificación alguna, durante la diligencia no se advirtieron actividades de construcción ni trabajadores; sobre los predios ubicados en Calle Cerro Tuera número 48 y 58, no se constataron actividades de construcción, es de señalar que ninguno de los predios exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.
7. El predio cuenta con Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4712/2018 DGAU.18/DEIU/058/2018, fue emitido con error, toda vez que omitió la observancia de la normatividad internacional, en relación a la zona de amortiguamiento de la poligonal del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México, establecida en la Declaratoria de Patrimonio Mundial otorgada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultural (U.N.E.S.C.O.). Así mismo, no cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental.
8. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/4712/2018 DGAU.18/DEIU/058/2018.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4155-SOT-1798 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-203-SOT-40,
PAOT-2021-3134-SOT-691**

9. El predio denunciado actualmente no cuenta con inscripción en el programa de "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México".

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:

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 Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/IHG