



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3651-SOT-803**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3651-SOT-803 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 02 de agosto del 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3516, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre del 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 59 y 85 de su Reglamento y de conformidad con 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, 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. -----



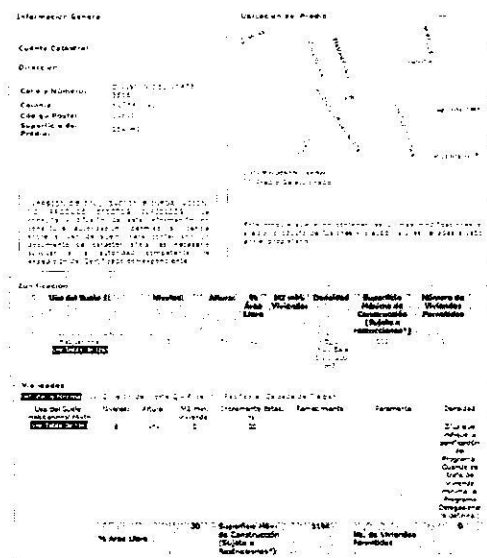
## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (obra nueva), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, ambos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

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: número de niveles) y construcción (obra nueva)

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Avenida División del Norte número 3516, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, le aplican las zonificaciones **H/3/40MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y **HM/6/30Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% 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 concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q - R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan, tiene una superficie de 284 m<sup>2</sup>, como a continuación se muestra: -----



Fuente: SIG SEDUVI

En virtud de los hechos denunciados, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3651-SOT-803**

denunciado, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó una construcción de 6 niveles concluida recientemente, ya no se constataron trabajos de obra en proceso, en la fachada se exhibía una lona rotulada que anunciaba la venta de departamentos. -----

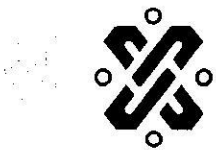
Por lo anterior, se notificó oficio PAOT-05-300/300-2203-2021, dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra, para que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental correspondiente que acreditara la legalidad de la construcción denunciada. -----

En este sentido, de forma voluntaria, una persona quien se ostentó como propietaria, presentó un escrito ante esta Procuraduría, mediante el cual realizó manifestaciones y anexó diversas documentales del predio de División del Norte número 3516, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, entre otras, las siguientes: -----

- *Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/0601/2020, fecha de expedición 11 de septiembre de 2020. -----*
- *Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/010/2021, con vigencia del 13 de abril de 2021 al 13 de abril de 2024. -----*
- *Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo digital, folio 2502-151ATFA22D, en el cual se asienta la zonificación directa **H/3/40MB** y **HM/6/30Z** que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad. -----*
- *Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico. -----*

En esas consideraciones, a efecto de corroborar la autenticidad de la información antes referida, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir el soporte documental para el predio de mérito, y en caso de no contar con las mismas. En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, remitió lo siguiente: -----

- *Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/010/2021, con vigencia del 13 de abril de 2021 al 13 de abril de 2024, para obra nueva de 10 viviendas en 6 niveles, con superficie de desplante de 193 m<sup>2</sup>, superficie total de construcción de 1158 m<sup>2</sup>, en un predio de 274.15 m<sup>2</sup> de terreno. -----*
- *Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio OB/0601/2020, de la que se desprende que el predio tiene una superficie de 284.20 m<sup>2</sup>. -----*
- *Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 42731-151ATFA20D, en el que se acredita que el predio tiene una superficie de 284.20 m<sup>2</sup>. y le -----*



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3651-SOT-803**

aplican las zonificaciones **H/3/40MB** y **HM/6/30Z** que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q - R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan.-----

- Copia certificada del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción, folio OB/0701/2022, de fecha 10 de mayo de 2022 y Autorización de Uso y Ocupación, folio ALCOY/AUTO/010/2022, con fecha de autorización 22 de junio de 2022.-----

Aunado a lo anterior, dicha Dirección informó que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4203/2022, solicitó visita de verificación en el predio de mérito y determinan lo que a derecho corresponda.-----

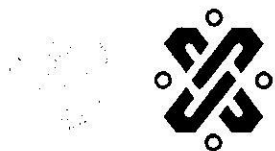
Posteriormente, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Coyoacán, informó que localizó orden de visita de verificación en materia de construcción iniciada para el predio objeto de investigación, a la cual se le asignó el número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/160/2022. -----

En virtud de lo expuesto, se tiene que el predio en cuestión cuenta con superficie de 274.15 m<sup>2</sup>, por lo que le corresponden las siguientes densidades e intensidades conforme a la zonificación aplicable y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42731-151ATFA20D, de fecha 15 de septiembre de 2020: -----

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en la materia se realiza la revisión de las densidades e intensidades que se registraron para los diversos trámites que amparan la obra ejecutada como a continuación se muestra: -----

Densidades	Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de desplante (70%)	Altura máxima de construcción	Número de viviendas permitidas	Superficie máxima de construcción
Zonificación HM/6/30Z	284.20 m <sup>2</sup>	(superficie total del terreno por .30) = 85.26 m <sup>2</sup> (284.20 m <sup>2</sup> )(.30)= 85.26 m <sup>2</sup>	(superficie total del terreno por .70) = 198.94 m <sup>2</sup> (284.20 m <sup>2</sup> )(.70)= 198.94 m <sup>2</sup>	6 niveles	Lo que indique la zonificación del Programa	1,193.64 m <sup>2</sup>
Registro de Manifestación de Construcción RCOB/010/2021	274.15 m <sup>2</sup>	81.15 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup> equivalente	6 niveles	10	1,158.00 m <sup>2</sup>
Memoria Descriptiva	284.20 m <sup>2</sup>	90.45 m <sup>2</sup>	193.75 m <sup>2</sup>	6 niveles	----	1,162.50 m <sup>2</sup>

En esas consideraciones, se desprenden discrepancias en la superficie del predio registrada, no obstante lo anterior, el proyecto ejecutado se ajusta a lo permitido en las densidades aplicables de la zonificación **HM/6/30Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% 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 concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q - R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3651-SOT-803**

En conclusión, en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 3516, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, se ejecutó un proyecto constructivo de obra nueva de 6 niveles para 10 departamentos, el cual contó con Certificado de Uso del suelo y Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/010/2021. -----

La Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, emitió Autorización de Uso y Ocupación ALCOY/AUTO/010/2022, folio OB/0703/2022, en fecha 22 de junio de 2022, para el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/010/2021. -----

La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ejecutó procedimiento de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/160/2022. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Avenida División del Norte número 3516, Colonia Xotepingo, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplican las zonificaciones **H/3/40MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y **HM/6/30Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% 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 concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. División del Norte Q - R de: Av. Pacífico a: Calzada de Tlalpan. -----
2. El propietario de la obra, aprovecho la zonificación permitida y construyó una obra nueva de 6 niveles para 10 departamentos, al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/010/2021, tramitado ante la Alcaldía Coyoacán. -----
3. La Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, emitió Autorización de Uso y Ocupación ALCOY/AUTO/010/2022, folio OB/0703/2022, para el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/010/2021. -----
4. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ejecutó procedimiento de verificación en materia de construcción en el sitio de denuncia, bajo el número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/160/2022, por lo que le corresponde enviar la resolución que al efecto haya emitido. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3651-SOT-803**

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

**RESUELVE** -----

**PRIMERO.** -Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** -Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

IGP/JDMM/BASC