



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1939-SOT-494

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 MAR 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1939-SOT-494, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de agosto de 2020, 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 construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Tercer Andador de Allende número 12, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, 25 fracciones III, IV, IV BIS, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial, por lo cual se hizo 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1939-SOT-494

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y conservación patrimonial, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos para la Ciudad de México. -----

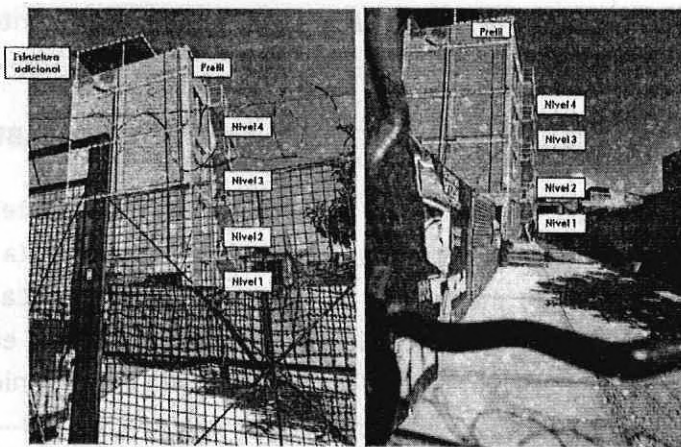
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que para el predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, se ubica dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que previo a cualquier intervención requiere de Opinión Técnica o Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio con cuenta catastral [REDACTED] un inmueble de 4 niveles de altura, construido a base de muros de carga de tabique con losas de concreto, en etapa de obra blanca, habitado. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 22 de enero de 2022, predio con número de cuenta catastral 059-708-17, inmueble de 4 niveles de altura, en etapa de obra blanca, habitado.



Adicionalmente con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2022-105-DEDPOT-105, con fecha de 22 de abril de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

1. *Le aplica la zonificación H 2/30/M (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 m² del terreno), 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 hechos de fecha 17 de enero de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura, constituido a base de muros de carga de tabique, con losas de concreto y una estructura metálica con cubierta de lámina acanalada sobre el costado surponiente de la azotea, en etapa de obra blanca, habitado, toda vez que se observan enseres domésticos, mismo que ocupa únicamente una porción del predio, una porción del predio delimitada por malla ciclónica misma que no permite observar que se desplanta en el sitio, sobre el costado suroriente, una construcción adicional con muros de tabique sobre el costado norte y finalmente sobre el costado suroriente se ubica un área delimitada con láminas. -----*
3. *Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----*
 - 1.- *Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS) -----*
 - 2.- *Área libre de construcción y recargas 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 de 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 construcción 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 Particular: -----

Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre -----

Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General -----

Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamiento Públicos y/o Privados -----

Mejoramiento de los Espacios Abiertos -----

4. Se localiza dentro del polígono delimitado como área de conservación patrimonial denominado "Pueblo de Santa Úrsula", por lo que deberá cumplir con lo establecido en la norma de ordenación número 4 "En Áreas de Conservación Patrimonial", mismo que establece que los predios que se localicen dentro de dicha área deberán respetar las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial, relacionadas con la altura, proporciones de los elementos, aspecto y acabados de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones, así como contar con el dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, adicionalmente especifica que no se permiten modificaciones que alteren el perfil de los perfiles y/o de las azoteas, estableciendo que para la autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo se requiere de soluciones arquitectónicas para su ocultamiento desde la vía públicas y el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación, estableciendo que de no ser posible su ocultamiento deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana, sin embargo, de lo constatado durante el reconocimiento de hechos se tiene que el inmueble objeto de estudio cuenta con una estructura adicional sobre el constado poniente de la azotea, con aparente uso de tendederos, por lo que de conformidad con el numeral 4.5, requiere de la implementación de soluciones arquitectónicas para ocultar de la visibilidad desde la vía pública así como del paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación, sin embargo, esta no cuenta con dichas soluciones, por lo que no se apega a lo establecido en dicha norma. -----
5. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto del presente Dictamen Técnico cuenta con una superficie de 442 m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas en 2 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 618.8 m² en 309.4 m² de superficie de desplante y 132.6 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----



6. Al contar con un frente de 14.25 m, el predio no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m, no se apega a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----
7. Del estudio espacio temporal realizado a partir de las imágenes satelitales más representativas obtenidas del sistema Google Earth correspondientes a noviembre de 2008 y las fotografías obtenidas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 02 de marzo de 2022, se desprende que en el predio se encuentra 3 construcciones preexistentes: 2 que permanecieron sin modificaciones aparentes durante el periodo de tiempo referido (construcción I y construcción II) y 1 sobre la que se han realizado trabajos de obra durante el año 2020 (construcción III), misma que actualmente cuenta con 4 niveles de altura y una estructura adicional con aparente uso de tendadero, ubicado sobre el costado poniente de la azotea del mismo, en consecuencia dicha construcción excede en 2 niveles la altura permitida por la zonificación aplicable, consistente en 2 niveles máximos de altura. -----

(...)"

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario, Poseedor y/o Encargado del predio 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; sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente en emisión de Dictamen Técnico o Visto Bueno en materia de conservación patrimonial para llevar a cabo intervenciones en el predio investigado. -----

Por otra parte, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1939-SOT-494

de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio investigado, así como valorar el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0080/2024 dicho instrumento informo que en fecha 09 de enero de 2024 inicio procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado el cual se encuentra en sustanciación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (**H/2/30/M**) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles de altura. -----

Aunado a que no cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos de obra realizados en el predio investigado, conforme a la Norma de Actuación número 4. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 09 de enero de 2024 para el predio investigado, así como valorar el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, así como considerar la demolición de 2 niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

2. En materia de construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio con cuenta catastral [REDACTED] un inmueble de 4 niveles de altura, construido a base de muros de carga de tabique con losas de concreto en etapa de obra blanca, sin constatar actividades de construcción y sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1939-SOT-494

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin que a la fecha de emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicito a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/3253/2022, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informo que no hay información alguna en relación a Registro de Manifestación de Construcción. -----

Asimismo, se solicitó a dicha Alcaldía considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; mediante el oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/3559/2023, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que llevara a cabo las acciones respectivas a efecto de que se cumpla la zonificación aplicable. -----

Por su parte esta Entidad, solicito a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ordenar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado y valorar en su procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes; mediante oficio DGGAJ/DJ/SPJ/1464-2023, la Subdirección de Procesos Jurídicos de esa Alcaldía informó que se emitió orden de visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano al predio investigado en fecha 12 de julio de 2023, del cual se informó inejecución de dicha visita de verificación ya que no fue posible localizar el domicilio referido, por lo que se emitió Acuerdo Administrativo de fecha 04 de agosto de 2023, para la conclusión de dicho procedimiento. No obstante, informó que solicitó a la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras una nueva visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que las construcciones objeto de investigación incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita nueva de verificación solicitada en materia de construcción para el predio investigado, y valorar en la



substanciación de sus procedimientos, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa y el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para 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. Al predio ubicado en Calle Tercer Andador de Allende número 12, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, se ubica dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que previo a cualquier intervención requiere de Opinión Técnica o Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

- 2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio con cuenta catastral [REDACTED] un inmueble de 4 niveles de altura, construido a base de muros de carga de tabique con losas de concreto, en etapa de obra blanca, habitado. -----
- 3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (**H/2/30/M**) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles de altura. -----



Aunado a que no cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos de obra realizados en el predio investigado, conforme a la Norma de Actuación número 4. -----

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 09 de enero de 2024 para el predio investigado, así como valorar el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, así como considerar la demolición de 2 niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
5. De las constancias que integran el expediente se desprende que las construcciones objeto de investigación incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita nueva de verificación solicitada en materia de construcción para el predio investigado, y valorar en la substanciación de sus procedimientos, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa y el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

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

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1939-SOT-494

-----**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/WPB/MP/AMR