



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 MAY 2022**

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 y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2675-SOT-1086, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de junio de 2019, 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 los trabajos de obra que se realizan en calle Hacienda Santa Cecilia número 73, colonia Villa Quietud, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de julio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 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 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Mediante Acuerdo de fecha 06 de mayo de 2022, se admitieron para su investigación presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), de conformidad con lo señalado 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: niveles) y construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

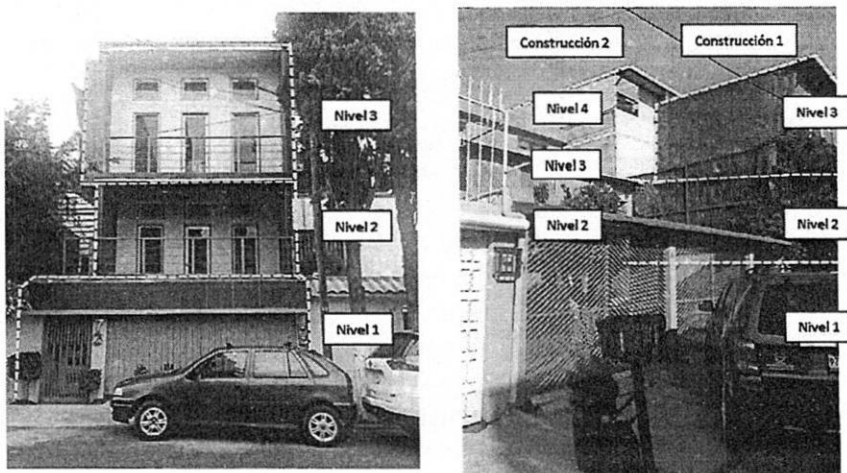
y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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: niveles).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 18 de noviembre de 2021 y 24 de enero de 2022, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que, en el predio objeto de investigación, se observaron dos cuerpos constructivos: el primero, ubicado en la colindancia poniente, conformado por 3 niveles, en etapa de acabados; el segundo, ubicado en la colindancia oriente, conformado por 4 niveles, totalmente edificado. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Enero 2022

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2022-29-DEDPOT-29, de fecha 08 de febrero de 2022, en términos de los artículos 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 la que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado Calle Hacienda Santa Cecilia, número 73, Colonia Villa Quietud, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 060_864_26, se concluye lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

1. *Le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), 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 24 de enero de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplantan 2 cuerpos constructivos, el primero de ellos desplantado sobre el costado poniente, con 3 niveles de altura, en etapa de acabados, en el que el último nivel es de reciente construcción y el segundo construido sobre el costado oriente, con 4 niveles de altura, completamente edificado.*
3. *Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:*
 - 1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)
 - 4.- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
 - 7.- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
 - 8.- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
 - 9.- Subdivisión de predios
 - 11.- Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
 - 13.- Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
 - 17.- Vía pública y estacionamientos subterráneos
 - 18.- Ampliación de construcciones existentes
 - 19.- Estudio de impacto urbano
 - 27.- De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales;

Así como las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

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

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

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

Mejoramiento de los Espacios Abiertos

4. *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 158 m², por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación General números 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda en 2 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 189.6 m², en 94.8 m² de superficie de desplante y 63.2 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.*
5. *Al contar con un frente de 7.81 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.*



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

6. Considerando lo descrito en las conclusiones, 2, 4 y 5 del presente dictamen técnico, se tiene que los cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles de altura, desplantados en el predio de referencia exceden en 1 y 2 niveles respectivamente, la altura permitida por la zonificación aplicable consistente en 2 niveles máximos de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

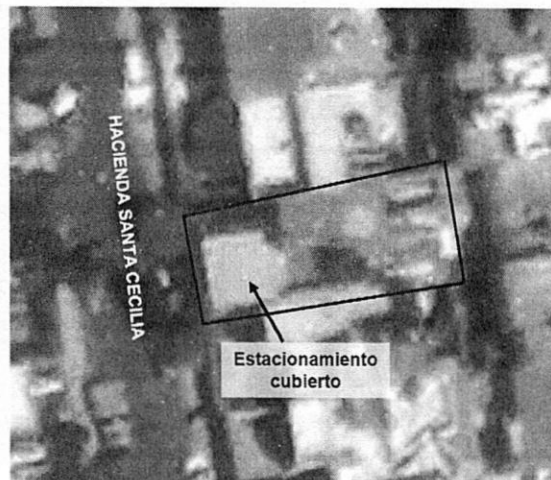
(...)"

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán; en respuesta, la Dirección de Geomática adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio investigado localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 21525-151GOCE19D, con fecha de expedición 29 de abril de 2019; no obstante, este documento no certifica la construcción para 3 ni para 4 niveles de altura.

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes satelitales de Google Earth, en las que se advierte que **hasta marzo de 2019** el inmueble investigado contaba con 2 niveles, se encontraba remetido respecto del alineamiento, y en la parte de enfrente se encontraba un área para estacionamiento descubierto; para **marzo de 2020**, se observa que el área del estacionamiento ha sido cubierta por trabajos constructivos de ampliación en horizontal; hechos que fueron constatados durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa **en 2019**, en los que se hizo constar que la ampliación se encontraba desplantada al límite del alineamiento del predio; mientras que para 2022, se constató que los trabajos de ampliación continuaron, tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



Fuente: Google Earth
Marzo, 2019



Fuente: Google Earth
Marzo, 2020



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT
Octubre, 2019.



Fuente: Reconocimiento de
hechos realizado por PAOT
Enero, 2022.

En este orden de ideas, se advierte que los trabajos constructivos realizados en el inmueble objeto de denuncia, corresponden a la ampliación en horizontal del segundo nivel, la ampliación del tercer y cuarto nivel, derivado de los cuales se eliminó el área libre que se encontraba en la parte frontal del predio. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los 2 niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (eliminación de área libre), por los trabajos constructivos de ampliación realizados en el predio de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación, ubicada en calle Hacienda Santa Cecilia número 73, colonia Villa Quietud, Alcaldía Coyoacán, conformada por dos cuerpos constructivos de 3 y 4 niveles, respectivamente, incumple la zonificación aplicable **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo registrado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 3 y 4 niveles de altura; aunado a que derivado de los trabajos de ampliación ejecutados se eliminó área libre. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante); asimismo, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los dos niveles excedentes en el inmueble objeto de investigación, 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 artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (eliminación de área libre), por los trabajos constructivos de ampliación realizados en el predio de interés, e imponer las sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir y/o **ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 11 de julio y 15 de agosto de 2019, se hizo constar mediante las respectivas actas circunstanciadas que, en el lugar objeto de investigación, se constató un inmueble de 2 niveles, en el que se llevaron a cabo trabajos de ampliación en horizontal del segundo nivel, así como la instalación de una estructura metálica que ocupa el área libre del predio y la construcción de un muro verde en la colindancia norte. Asimismo, se constataron trabajos de remodelación en proceso de ejecución, consistentes en cambio de losetas en pisos, aplicación de pintura en muros interiores, e instalación de muebles sanitarios. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 26 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como propietaria y poseedora del inmueble objeto de denuncia, manifestó entre otros hechos que "(...) *no son trabajos de construcción propiamente dichos, (...) son trabajos de remodelación. (...)*"; asimismo, aportó en copia simple varias documentales relacionadas con el inmueble objeto de denuncia, entre las que se encuentra la siguiente: -----

1. Escrito de fecha 12 de junio de 2019, dirigido a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, con sello de recepción de esa Dirección de fecha 13 de junio de 2019, por medio del cual se da Aviso de los trabajos de obras menores que se realizarán en el inmueble, consistentes en: -----

- a) Remodelación y reparación de acabados de la recámara principal. -----
- b) Cambio y reparación de azulejos de los tres baños del inmueble. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

- c) Colocación de ventanas de la recámara principal. -----
- d) Reparación de las paredes del inmueble, así como la colocación de pintura. -----
- e) Colocación de azulejos en la fachada del inmueble. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, enviar las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia. En respuesta, mediante oficio DGODU/2879/2019, la Dirección General en comento informó que para el predio de interés emitió el oficio de prevención número DGODU/DDU/SMLCCUS/2391/19, de fecha 27 de mayo de 2019, dirigido al particular, en el que se señaló lo siguiente: -----

"(...) de la visita ocular realizada por parte del personal adscrito a esta Dirección de Desarrollo Urbano, se detectó que está llevando a cabo la construcción de una estructura metálica en el área de estacionamiento y recámara principal, trabajo de ampliación que no se apega al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, (...) por lo cual se le solicita suspender dichos trabajos hasta obtener la autorización correspondiente." -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos constructivos realizados en el predio de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Posteriormente, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 18 de noviembre de 2021 y 24 de enero de 2022, se constató que en el inmueble objeto de investigación continuaron ejecutándose trabajos de ampliación, toda vez que se observaron dos cuerpos constructivos, uno de tres niveles en etapa de acabados, y otro de 4 niveles totalmente edificado, los cuales además de **no contar con el registro de manifestación** correspondiente, **contravienen la zonificación** aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, tal y como se analizó en el apartado anterior.-

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y la demolición de los 2 niveles excedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que la construcción objeto de denuncia, ubicada en calle Hacienda Santa Cecilia número 73, colonia Villa Quietud, Alcaldía Coyoacán, incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Coyoacán, que acredite los trabajos de ampliación ejecutados en el sitio. ----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como considerar la demolición de 2 niveles excedentes, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

de México; toda vez que se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer y cuarto nivel, los cuales no contaron con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento referido, puesto que esos trabajos no actualizan los supuestos establecidos en el artículo 62 del multicitado Reglamento de Construcciones. -----

Asimismo, corresponde a esa Dirección General, considerar ante una solicitud de 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 conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán: H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el artículo 72 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, 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 calle Hacienda Santa Cecilia número 73, colonia Villa Quietud, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de la totalidad del terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 3 ni de 4 niveles. -----

2. Derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles, en el que se realizaron trabajos de ampliación en horizontal del segundo nivel, así como la instalación de una estructura metálica que ocupa el área libre del predio y la construcción de un muro verde en la colindancia norte. Asimismo, se constataron trabajos de remodelación en proceso de ejecución. -----
3. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes satelitales de Google Earth, se advierte que derivado de los trabajos de ampliación ejecutados en el inmueble investigado, se eliminó el área libre que se encontraba en la parte frontal del predio. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 18 de noviembre de 2021 y 24 de enero de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el inmueble se realizaron trabajos de **ampliación de un tercer y un cuarto nivel**. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante); asimismo, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, e imponer las sanciones aplicables, así como **considerar la demolición de los dos niveles excedentes** en el inmueble objeto de investigación, 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 artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

6. La construcción **no contó con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (eliminación de área libre) y construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como **considerar la demolición de 2 niveles excedentes**, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; toda vez que se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer y cuarto nivel, los cuales no contaron con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento referido, puesto que esos trabajos no actualizan los supuestos establecidos en el artículo 62 del multicitado Reglamento de Construcciones. -----
7. Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud de 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 conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán: H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

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. --



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2675-SOT-1086

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA