



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 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-2020-2292-SOT-561, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de agosto de 2020, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual 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 sus derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Retorno 809 o Retorno 808 número 16, Colonia el Centinela, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

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 la denuncia presentada, se realizaron 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, 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en la Calle Retorno número 9, colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán. -

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Calle Retorno 809 número 9, colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán.** -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizará 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) y construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable 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 del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

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 y los programas parciales de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

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 al predio en el que se ubica el inmueble denunciado le corresponde la zonificación **H/2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio con un frente de 19.8 metros (medidos con un distanciometro marca leica, modelo D210), en su interior se desplantan 3 cuerpos constructivos (2 sobre el costado poniente y uno sobre el costado oriente), cada cuerpo constructivo cuenta con 3 niveles de altura y el tercer nivel se encuentra remetido en los 3 casos, además, sobre la azotea del tercer nivel en los 3 casos, se encuentran cubos de tinacos, se encuentra en etapa de acabados. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

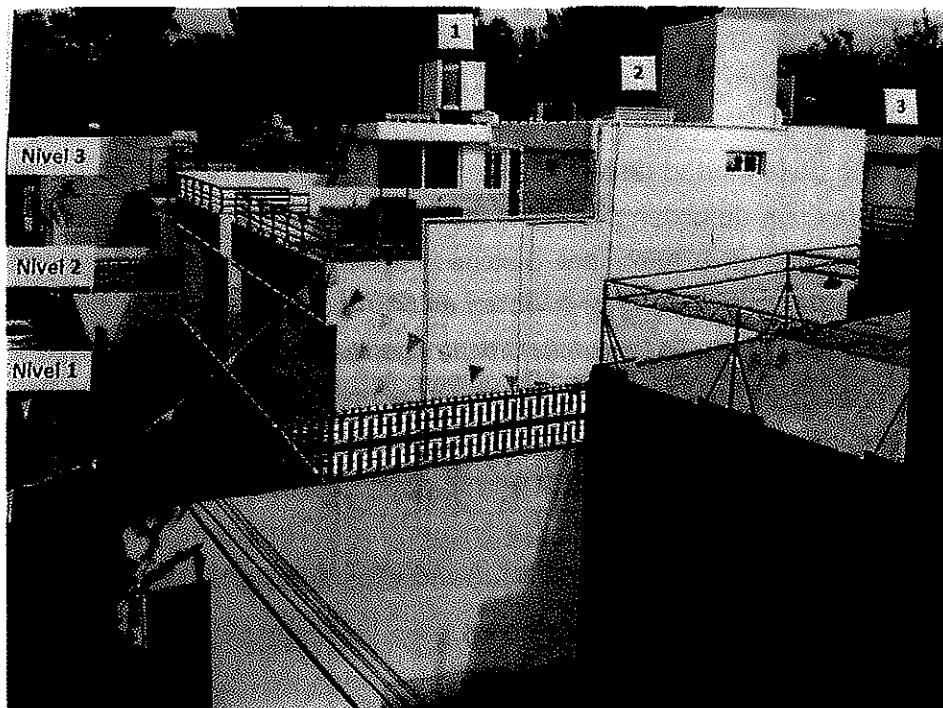


Imagen 1. Se observó un inmueble de 3 niveles.
Fuente: Reconocimiento de hechos del día 23 de noviembre de 2023.

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente se tiene que esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Retorno 809 número 9, Colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral [REDACTED] se concluye lo siguiente:

- 1. Le aplica la zonificación H/2/20/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% 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. Le aplican la siguientes Normas de Generales de Ordenación:*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

- 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.-Altura de edificación y restricciones a la colindancia posterior del predio
- 8.-Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
- 9.-Subdivisión de predios
- 11.-Calculo 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 estacionamiento Subterráneo
- 18.- Ampliación de construcciones existentes
- 19.- Estudio de impacto urbano
- 27.- De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descargas 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 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

3. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 23 de noviembre de 2023 realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplantan 3 cuerpos constructivos, con 3 niveles de altura cada uno, el ultimo nivel remetido del alineamiento. Dicho inmueble se encuentra aparentemente sin habitar.*
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 401 m2, por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 2 niveles de altura con una*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

superficie máxima de construcción de 561.4 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 una superficie de 401 m² y 19.8 m de longitud de frente, existen potenciadores que permiten el incremento de niveles aplicables al caso, tal como lo señala la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que en su redacción contempla que para su aplicación los predios con superficies menores a 2500 m² deberán contar con un frente mínimo de 15 m y 3 m de restricciones mínimas laterales, señalando que cuando los predios colindantes se desplantan al límite de las colindancias, estas podrán eliminarse. Por lo que es susceptible de aplicación de dicha Norma particular, toda vez que cumplen con los requisitos mínimos solicitados y por lo tanto puede incrementar su altura hasta 5 niveles, debiendo para ello respetar el coeficiente de utilización del suelo (CUS), acorde a la zonificación **H 2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno)**, aplicable al presente caso. Adicionalmente, es necesario referir que se identificó que el inmueble objeto de análisis, hasta la fecha del reconocimiento de hechos, correspondiente al día 23 de noviembre de 2023, cuenta con 3 niveles de altura*

(...)"

Al respecto, 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 3 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 de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, así como, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicho Instituto informó que cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble investigado el cual fue iniciado el 24 de febrero de 2022, en el que se emitió resolución administrativa



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

en fecha 25 de marzo de 2022, en el que se determinó imponer como sanciones multas, clausura total del inmueble visitado y la custodia de folio real, determinación que no se encuentra firme. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, una 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, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique como permitido 3 niveles; sin embargo, al contar con una superficie de 401 m² y 19.8 m de longitud de frente, existen potenciadores que permiten el incremento de niveles aplicables al caso, tal como lo señala la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que en su redacción contempla que para su aplicación los predios con superficies menores a 2500 m² deberán contar con un frente mínimo de 15 m y 3 m de restricciones mínimas laterales, señalando que cuando los predios colindantes se desplantan al límite de las colindancias, estas podrán eliminarse. Por lo que es susceptible de aplicación de dicha Norma particular, toda vez que cumplen con los requisitos mínimos solicitados y por lo tanto puede incrementar su altura hasta 5 niveles. -----

2. En materia de construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios)

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento en cita, 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

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. -----

Así también, el artículo 76 del citado Reglamento, establece que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con un frente de 19.8 metros, en su interior se desplanta 3 cuerpos constructivos (2 sobre el costado poniente y uno sobre el costado oriente), cada cuerpo constructivo cuenta con 3 niveles de altura y el tercer nivel se encuentra remetido en los 3 casos, además, sobre la azotea del tercer nivel en los 3 casos, se encuentran cubos de tinacos, se encuentra en etapa de acabados. No exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Adicionalmente, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto mediante escrito recibido en fecha 04 de agosto de 2022, una persona que se ostentó como el propietario manifestó lo siguiente:

"(...) El pasado 06 de abril del año en curso se recibió en el domicilio arriba indicado, la notificación del procedimiento administrativo relativo al Expediente: PAOT-2020-2292-SOT-561, para el mismo predio, a lo cual debo hacer mención que dicho inmueble ya fue sujeto a verificación por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (...) procedimiento del cual ya se cuenta con la resolución (...) de la cual se anexa copia simple y se informa que el suscrito se encuentra ya en proceso de subsanar las observaciones contenidas en la misma (...)". -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, dicha Alcaldía informó que no localizó Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial ni Licencia de Fusión de predios para el predio investigado; asimismo, mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4648/2022, de fecha 08 de noviembre de 2022, solicitó a la Dirección Jurídica de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios), por los trabajos que se realizan en el predio de referencia, así como imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición, obra nueva y fusión de predios) por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, la Dirección Jurídica de la Alcaldía, informó que ejecutó visita de verificación el día 17 de enero de 2023. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 21 de noviembre de 2023, se realizó la consulta al programa Google Earth, y con ayuda de la herramienta de muestra de imágenes históricas, se localizaron imágenes en vista aérea, con antigüedad de un siete años del predio denunciado y se advirtió que del año 2018, se encontraba edificado un inmueble preexistente en el costado sur y contaba con un área libre; para el año 2020, se observa que el inmueble fue demolido y el predio se encuentra libre de construcción en la parte frontal y en la parte posterior se inició la edificación de uno de los cuerpos constructivos; y para el año 2021, se advirtió que se realizó la edificación del inmueble actualmente constatado. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, se advierte que se realizaron trabajos de construcción (demolición y obra nueva), tal y como se muestra en las siguientes imágenes. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561



Imagen 1. Vista aérea del predio, se observa un inmueble preexistente en el costado sur y contaba con un área libre.



Imagen 2. Vista aérea del predio, se observa que el predio se encuentra libre de construcción en la parte frontal y en la parte posterior se inició la edificación de uno de los cuerpos constructivos.

Fuente: Google Earth, año 2020



Imagen 3. Vista aérea del predio, se observa que se realizó la edificación del inmueble actualmente constatado.

Fuente: Google Earth, año 2021



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente mérito, se desprende que en el predio objeto de investigación no se constató la fusión de predios, asimismo se realizó la demolición del inmueble preexistente y se edificaron en el predio 3 cuerpos constructivos de 3 niveles cada uno, dichas actividades no contaron Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción Especial, por lo que incumple con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, sustanciar el procedimiento de verificación administrativo instaurado en el predio denunciado, así como imponer las sanciones procedentes. -----

Cabe señalar que del 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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Retorno 809 número 9, colonia El Centinela, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán le corresponde la zonificación **H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, una vivienda cada 200 m2 de terreno).**-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con un frente de 19.8 metros, en su interior se desplanta 3 cuerpos constructivos (2 sobre el costado poniente y uno sobre el costado oriente), cada cuerpo constructivo cuenta con 3 niveles de altura y el tercer nivel se encuentra remetido en los 3 casos, además, sobre la azotea del tercer nivel en los 3 casos, se encuentran cubos de tinacos, se encuentra en etapa de acabados. No exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el predio objeto de investigación se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable H/2/30/MB (Habitacional, 2



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja, una 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, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique como permitido 3 niveles; sin embargo, al contar con una superficie de 401 m² y 19.8 m de longitud de frente, existen potenciadores que permiten el incremento de niveles aplicables al caso, tal como lo señala la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que en su redacción contempla que para su aplicación los predios con superficies menores a 2500 m² deberán contar con un frente mínimo de 15 m y 3 m de restricciones mínimas laterales, señalando que cuando los predios colindantes se desplantan al límite de las colindancias, estas podrán eliminarse. Por lo que es susceptible de aplicación de dicha Norma particular, toda vez que cumplen con los requisitos mínimos solicitados y por lo tanto puede incrementar su altura hasta 5 niveles. -----

4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble investigado el cual fue iniciado el 24 de febrero de 2022, en el que se emitió resolución administrativa en fecha 25 de marzo de 2022, en el que se determinó imponer como sanciones multas, clausura total del inmueble visitado y la custodia de folio real, determinación que no se encuentra firme -----
5. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) que se ejecutaron no contaron con no contaron Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción Especial, por lo que incumple con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, sustanciar el procedimiento de verificación administrativo instaurado en el predio denunciado, así como imponer las sanciones procedentes. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2292-SOT-561

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

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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.-----

JANC/WPB/IHG

