



Expediente: PAOT-2019-2589-SOT-1065  
y acumulado PAOT-2019-2698-SOT-1089

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 OCT 2019**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2589-SOT-1065 y acumulado PAOT-2019-2698-SOT-1089, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fechas 25 de junio y 01 de julio de 2019, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Rancho Upácuaro número 27, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 11 de julio de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, y 90 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, 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, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----



**Expediente: PAOT-2019-2589-SOT-1065  
y acumulado PAOT-2019-2698-SOT-1089**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 12 de julio de 2019, se constató un inmueble de 2 niveles en obra negra a base de marcos de concreto y muros de tabique, durante la diligencia se constata la ejecución de trabajos de construcción, así como personal trasladando material de obra hacia el interior del predio (ver imagen 1). -----



Imagen 1: Fuente PAOT Reconocimiento de Hechos 12 de julio de 2019, se observa inmueble de 2 niveles en obra negra.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble 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; mediante escrito de fecha 22 de julio, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, presento como prueba diversas documentales, entre otras, la siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 21 de enero de 2019, con número de folio 3529-151PIMA19D que certifica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m2 de terreno) para el predio de Rancho Upácuaro número 27, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. -----

Asimismo, se recibió correo electrónico de una de las personas denunciantes, mediante el cual anexo escrito de fecha 15 de agosto de 2019, en el cual señala que la obra nueva denunciada se desplanta en



**Expediente: PAOT-2019-2589-SOT-1065  
y acumulado PAOT-2019-2698-SOT-1089**

dos predios, anexando como prueba, entre otras, 2 imágenes en formato digital, en las que indica que los predios corresponden a los números 27 y 29 de la calle Rancho Upácuaro y que el cuerpo constructivo cuenta con una altura aproximada de 7.50 metros

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 ubicado en Rancho Upácuaro número 27 cuenta con una superficie de 147 m<sup>2</sup> y el ubicado en Rancho Upácuaro número 29 cuenta con una superficie de 168 m<sup>2</sup>, por lo que la suma de ambas es de 315 m<sup>2</sup> aproximadamente. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 2 niveles desplantada en 2 predios fusionados físicamente, hasta el momento se apega a la zonificación aplicable H/3/40/MB de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 21 de enero de 2019, con número de folio 3529-151PIMA19D, publicado en el SIG-SEDUVI para el predio desplantado en calle Rancho Upácuaro número 27, que certifica un inmueble de 2 niveles de altura. -----

## **2.- En materia de Construcción (obra nueva).**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 12 de julio de 2019, se constató un inmueble de 2 niveles en obra negra a base de marcos de concreto y muros de tabique, durante la diligencia se observó material de construcción consistente en varillas y grava sobre la vía pública, no se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble 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; mediante escrito de fecha 22 de julio, una persona que se ostentó como del inmueble objeto de investigación, presentó como prueba diversas documentales, entre otras, la siguiente: -----

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio OB/2192/2017 de fecha 02 de octubre de 2017, para el predio de Rancho Upácuaro número 27, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. -----
- Escritura Pública número 195,987 de fecha 13 de julio de 2001, pasada ante la notaria 06 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). -----
- Manifestación de Construcción Tipo "A" de fecha 20 de marzo de 2019, registrada con número RCOA/0004/2019 para el predio con domicilio en Rancho Upácuaro número 27, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. -----

Del análisis de las documentales proporcionadas por la persona denunciada, se desprende que la Manifestación de Construcción Tipo "A" antes referida, autoriza la construcción de una casa-habitación de 2 niveles, con una superficie total a construir de 120 m<sup>2</sup> en una superficie de desplante de 83.90 m<sup>2</sup>



**Expediente: PAOT-2019-2589-SOT-1065  
y acumulado PAOT-2019-2698-SOT-1089**

(52.40%) y un área libre de 64 m<sup>2</sup> (40%); es importante mencionar que la suma de la superficie de desplante y el área libre (147.90 m<sup>2</sup>), no corresponde con la superficie total del predio registrada (160 m<sup>2</sup>). -----

En la Escritura Pública número 195,987 de la notaria 06 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) de fecha 13 de julio de 2001, referida anteriormente se precisa que el predio ubicado en Rancho Upácuaro número 27, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, cuenta con 8 metros en el lindero poniente sobre la Calle Rancho Upácuaro y cuenta con una superficie de 160 m<sup>2</sup>. -----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/3291/2019, informó que se constató la existencia del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" con número de folio RCOA/0004/2019 con vigencia del 20 de marzo de 2019 al 20 de marzo de 2020, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio OB/2192/2017 de fecha 02 de octubre de 2017, ambos expedidos para el predio ubicado en Rancho Upácuaro número 27, Colonia Haciendas de Coyoacán, las cuales coinciden en todas sus partes con las documentales proporcionadas por la persona denunciada. -----

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 (obra nueva), por los trabajos ejecutados, así mismo por obstrucción a la vía pública con materiales de construcción, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin respuesta. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría recibió correo electrónico de una de las personas denunciantes, mediante el cual anexa un archivo digital consistente en una fotografía, la cual muestra la existencia de un sello de suspensión de actividades impuesto por la Alcaldía Coyoacán, en el acceso del inmueble objeto de investigación. -----

Por lo anterior, se solicitó a Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar las causas que motivaron la imposición de sellos de Suspensión de Actividades en el predio de referencia, el estado que guarda y las irregularidades detectadas en el sitio; sin respuesta. -

Como quedo referido en el apartado de desarrollo urbano, se constató que la obra nueva objeto de denuncia se desplanta en los predios con domicilio en Rancho Upácuaro número 27 y 29, fusionados físicamente por la obra en construcción, cuya superficie total de ambos predios es de 315 m<sup>2</sup> aproximadamente; de las documentales que obran en el expediente de mérito no se cuenta con licencia de fusión para los predios en comento. -----

Ahora bien, el Artículo 63 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que no procederá el registro de manifestación de construcción respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión de predios, efectuados sin autorización de la Administración. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar las acciones procedentes con la finalidad de dar cumplimiento al Artículo 63 del





**Expediente: PAOT-2019-2589-SOT-1065  
y acumulado PAOT-2019-2698-SOT-1089**

Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que se expidió el Registro de Manifestación de Construcción sin contar con la Licencia de Fusión de predios correspondiente; mediante oficio DDU/SMCCUS/4637/2019 de fecha 09 de octubre de 2019 la Dirección de Desarrollo Urbano, adscrita a dicha Dirección General, informó que con fecha 13 de septiembre de 2019, se inició Procedimiento Administrativo de Revisión con número de expediente DGODU/PAR/008/2019, a la Manifestación de Construcción Tipo "A" con folio RCOA/004/2019. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "A", que autoriza la construcción de una casa-habitación de 2 niveles, con una superficie total a construir de 120 m<sup>2</sup> en una superficie de desplante de 83.90 m<sup>2</sup> para el predio de Rancho Upácuaro número 27, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; sin embargo la obra ejecutada no corresponde a lo registrado, toda vez que se desplanta en 2 predios (Rancho Upácuaro 27 y 29), por lo que incumple el artículo 63 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción no contó con Licencia de Fusión de Predios; corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, concluir el Procedimiento Administrativo de Revisión con números DGODU/PAR/008/2019, considerando los elementos vertidos en el presente instrumento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar el motivo y alcance de la imposición de sellos de Suspensión de Actividades impuestos al inmueble de referencia, el estado que guarda, así como las irregularidades detectadas en el sitio; de ser el caso instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción a los predios con domicilio en Rancho Upácuaro números 27 y 29, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; así como valorar en la substanciación de su procedimiento, los elementos vertidos en la presente resolución administrativa, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las sanciones conforme a derecho corresponda. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Rancho Upácuaro números 27 y 29, Colonia Hacienda de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 21 de enero de 2019, con número de folio 3529-151PIMA19D, que certifica como permitida la construcción de 3



**Expediente: PAOT-2019-2589-SOT-1065  
y acumulado PAOT-2019-2698-SOT-1089**

niveles, para el predio ubicado en Rancho Upácuaro número 27, Colonia Hacienda de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles en obra negra a base de marcos de concreto y muros de tabique, durante la diligencia se observó material de construcción consistente en varillas y grava sobre la vía pública, no se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. La obra en construcción se desplanta en los predios con números 27 y 29 de calle Rancho Upácuaro por lo que se encuentran fusionados físicamente por la obra en edificación; cuenta con sellos de suspensión por parte de la Alcaldía Coyoacán.-----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" RCOA/0004/2019, para un proyecto de casa-habitación de 2 niveles, con una superficie total a construir de 120 m<sup>2</sup> en una superficie de desplante de 83.90 m<sup>2</sup> (52.40%) y un área libre de 64 m<sup>2</sup> (40%); únicamente para el predio número 27 de calle Rancho Upácuaro; sin embargo la obra se desplanta y se encuentra fusionada físicamente con el predio número 29 de la misma calle; no se cuenta con Licencia de Fusión de predios, trámite requerido para el Registro de Manifestación de Construcción.-----
4. La obra ejecutada no corresponde con lo registrado en la manifestación de construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Coyoacán, concluir el procedimiento administrativo de revisión con número DGODU/PAR/008/2019, así como valorar los argumentos vertidos en la presente resolución administrativa, de ser el caso iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar el motivo y alcance de la imposición de sellos de Suspensión de Actividades impuestos al inmueble de referencia, el estado que guarda, así como las irregularidades detectadas en el sitio; de ser el caso instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción a los predios con domicilio en Rancho Upácuaro números 27 y 29, Colonia Haciendas de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; valorar en la substanciación de su procedimiento la presente Resolución Administrativa, imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho corresponda, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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: -----



**Expediente: PAOT-2019-2589-SOT-1065  
y acumulado PAOT-2019-2698-SOT-1089**

----- **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 las personas denunciantes, así como a las direcciones general de Gobierno y de Asuntos Jurídicos y Obras y Desarrollo Urbano ambas 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/CP/RGV