



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**25 JUN 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-49-SOT-41 y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417, relacionado con la Investigación de Oficio y la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 13 de agosto de 2019, la Titular de esta Procuraduría emitió Acuerdo a través del cual se instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), conservación patrimonial y construcción, derivado de las actividades que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Cuauhtémoc número 68, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 16 de agosto de 2019.-----

Posteriormente, en fecha 06 de septiembre 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en Calle Cuauhtémoc número 68, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de septiembre 2019.---

Para la atención de la investigación de oficio y la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

IV, 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. -----

## 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 y uso de suelo), conservación patrimonial y construcción (ampliación), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del 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 y uso de suelo).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a 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 de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano**. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que **los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las **constancias**, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que **el Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entendiendo como tales, al documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió**. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

Por otra parte, **el artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

En razón de lo anterior, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en Calle Cuauhtémoc número 68, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994 y ratificado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 55% mínimo de área libre, una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno, donde los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar, Plazas, Explanadas, Jardines y Parques, y todos los usos no especificados en la tabla de usos de suelo, contenida en el referido Programa, se encuentran prohibidos. -----

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble de dos niveles de altura con denominación "Swim Kids", clases deportivas, en la planta baja se observan tres accesorias cerradas, con denominación "La Victoria" y en el nivel 2 se exhibe en una lona la referencia "Clínica de Especialidades Dentales". -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" integrado al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 55% mínimo de área libre, una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno, donde los usos de suelo para Escuela de Natación, Clínica Dental y Restaurante, en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentra prohibida. -----

Así mismo, dicha Unidad Administrativa informó que cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso IZJU6463708, de fecha de expedición 21 de octubre de 2008, donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para gimnasio, oficinas administrativas, servicios complementarios y seis canchas de squash, en una superficie ocupada por los usos de: 156.82 m<sup>2</sup> para gimnasio; 279.69 m<sup>2</sup> para oficinas administrativas con servicios complementarios, 342.25 m<sup>2</sup> para canchas de squash como unidades identificables en dos niveles, siendo una superficie total construida ocupada por los usos en 778.76 m<sup>2</sup> y proporcionó copia del mismo así como del expediente formado con motivo de su expedición, de cuyas documentales se desprenden las siguientes:-----

1. Instrumento público número 34, 250 de fecha 01 de septiembre de 2007, el cual contiene transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción del mismo.-----
2. Declaraciones de Valor Catastral y Pago el Impuesto predial de los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008. -----
3. Acta número 2379, de fecha 21 de noviembre de 2006, la cual contiene fe de hechos de la realización de una tercera subasta.-----

En este sentido, respecto del origen legítimo de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar, el artículo 160 fracción III incisos d), e) y f) del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo del 2018, establece lo siguiente: -----

*"(...) Los interesados en obtener los certificados previstos en el Reglamento, deben presentar su solicitud debidamente firmada ante el Área de Atención Ciudadana de la Secretaría, anexando los siguientes requisitos:*



III. Para obtener Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, la solicitud deberá contener:

d) *Propuesta de declaración de valor catastral y/o pago del impuesto predial (boleta predial), no anterior a 12 meses de la fecha de presentación, que indique explícitamente los datos manifestados en la solicitud.*

*En el caso de inmuebles ubicados en suelo de conservación, ejidales o comunales que no cuenten con boleta predial, deberán presentar documentos públicos que acrediten la posesión y/o regularización, así como ubicación y superficie del inmueble que se trate (anexar croquis en el que se ubique el predio, señalando referencias conocidas o de importancia);*

**e) Para demostrar el origen legítimo del (los) uso(s), se deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos que señalen el (los) uso(s) y la(s) superficie(s) a acreditar, en original y copia para su cotejo:**

1. *Licencia de construcción y/o Manifestación de Construcción, acompañado de sus respectivos planos arquitectónicos;*
2. *Manifestación o aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación;*
3. *Declaración de apertura con sello de recepción de la autoridad del Órgano Político Administrativo correspondiente, en la que conste el uso y superficie por acreditar;*
4. *Licencia de funcionamiento en la que conste el uso y superficie por acreditar, debidamente revalidada;*
5. *Licencia, constancia y/o Certificado de Zonificación o Certificado de Zonificación Digital expedida(o), de conformidad con los planes y/o Programas, en el momento de su expedición, donde el (los) uso (s) se encontraban permitidos al inicio de operaciones, y de manera obligada el documento oficial con el que fue ejercido el uso del suelo;*
6. *Cédula de micro industria;*

**7. Escritura pública que ampare el uso y superficie por acreditar, anterior a la entrada en vigor del Plan o Programa que prohibió el uso:**

**f) Para demostrar la continuidad y aprovechamiento del (los) uso (s), se deberá presentar cualquiera de los siguientes documentos que señalen el (los) uso(s) y domicilio, con los cuales se deberá comprobar una continuidad ininterrumpida:**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

**1. Boletas prediales en las que conste el uso por acreditar, expedidas por la Tesorería de la Ciudad de México;**

2. Comprobante de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la persona física interesada, sociedad mercantil o asociación civil, acompañado de los formatos de declaraciones anuales o pagos provisionales de impuestos federales que reflejen los ingresos por la actividad a acreditar o por concepto de arrendamiento, con sello de recepción y/o pago de la caja receptora o institución bancaria autorizada;
3. Visto Bueno de Prevención de Incendios;
4. Visto Bueno de Seguridad y Operación;
5. Licencia sanitaria;
6. Formatos de liquidación de cuotas obrero-patronales del Instituto Mexicano del Seguro Social;

*Contar con un Certificado por Derechos Adquiridos no será suficiente para sustituir la construcción de un edificio existente al presentar a registro una manifestación de construcción referida en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, será necesario tramitar ante la Secretaría un dictamen en el que haga constar la existencia del inmueble y su sustitución parcial o total del inmueble.*

(...)"

En este sentido, de la información referida se tiene que, de los documentos presentados para tramitar el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso IZJU6463708, se desprende el Instrumento público número 34, 250 de fecha 01 de septiembre de 2007, el cual contiene transmisión de propiedad en ejecución de fideicomiso y extinción del mismo, el cual en sus cláusulas quinta y sexta se hace la declaración bajo protesta de decir verdad que las características del inmueble son las descritas en el avalúo que se encuentra anexo al mismo y que de acuerdo con el certificado de zonificación para usos de suelo permitidos, igualmente anexo al referido instrumento, el predio será destinado para los fines que determine la ley. -----

En este orden de ideas, el avalúo presentado es de fecha 31 de mayo de 2007, y describe que el uso que se ejerce en el inmueble es: gimnasio y canchas de squash en dos niveles y consta de: sala de estética, vestíbulo, oficina, sala de espera, control, bodega, vestidores y sanitarios para hombres y mujeres, área de cocina, sala de aparatos para gimnasia y seis canchas de squash y jardín, no obstante, el certificado a que hace referencia el instrumento público aludido, certifica que los usos de suelo permitidos en el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

domicilio son: vivienda, oficinas de gobierno dedicadas al orden justicia y seguridad pública, representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estacionamientos públicos y privados e infraestructura, usos diferentes a los ejercidos en el domicilio. -----

Aunado a lo anterior, dicho documento es del año 2007, es decir, de fecha posterior a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994 y aun y cuando refiere en el mismo que la construcción tiene una edad aproximada de 30 años, lo cierto es que no hay un pronunciamiento respecto a que los usos daten de dicha fecha, aunado a que los documentos con los que se pretende acreditar la continuidad del uso, de igual forma son del año 2007 en adelante, por lo que existen inconsistencias documentales para acreditar el origen legítimo del aprovechamiento para gimnasio, oficinas administrativas, servicios complementarios y seis canchas de squash. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 161 del citado Reglamento, establece lo siguiente: -----

J *"(...) Los derechos adquiridos prescriben por la falta de continuidad en el aprovechamiento del uso del suelo que se haya acreditado, durante un periodo de un año, sin razón legal para interrumpir este plazo en los términos del Código Civil vigente para la Ciudad de México, o por aprovechar el inmueble o unidad identificable de éste con un uso del suelo diferente al acreditado. En el caso de prescripción de derechos adquiridos, serán aplicables la zonificación y las normas de ordenación que determine el Programa en vigor en donde se ubique el inmueble o unidad identificable de que se trate.*

✓ *Si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse, el propietario o poseedor, de conformidad con sus derechos adquiridos, la podrá volver a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el mismo uso y cumpliendo con las demás disposiciones normativas vigentes al momento que pretenda realizar la edificación de que se trate.*

2 *Los propietarios o poseedores conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los Programas.*

*(...)"* 





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

En este sentido, de las constancias que obran en esta Subprocuraduría, se desprende que se concluyó lo siguiente: -----

*"(...) IV. Conclusiones*

*Respecto al predio ubicado en Calle Cuauhtémoc número 68, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México, se concluye lo siguiente:*

- 1. De acuerdo con la información que se consultó, en septiembre de 2008 se observa un inmueble de un nivel de altura con la leyenda "Squash" y cortinas de acero ubicadas sobre el costado derecho, detrás de este cuerpo constructivo se observa un inmueble de aproximadamente 2 niveles de altura.*
- 2. De acuerdo con la imagen satelital de 2009 se observan cuatro cuerpos constructivos al interior del predio, que representa una superficie aproximada de 772 m<sup>2</sup>.*
- 3. Para el periodo comprendido entre 2017 y 2018 no se observan cambios estructurales en el predio, únicamente es posible observar modificaciones a la fachada.*
- 4. Para agosto de 2019 se observa una ampliación, misma que consiste en el incremento de un nivel a la construcción preexistente ubicada sobre el frente del predio. Dicha ampliación representa una superficie de desplante de 120 m<sup>2</sup>, ocupando un volumen aproximado de 300 m<sup>3</sup>.*

*(...)"*

De lo anterior se desprende que en el domicilio investigado se llevó a cabo la ampliación de la construcción preexistente, pues se adicionó un nivel, por lo que, en el caso sin suponer de que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos pudiera acreditar el origen legítimo, se encontraría en el supuesto de prescripción de derechos adquiridos que establece el artículo 161 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México pues en el inmueble se llevó a cabo la ampliación de un nivel. -----

Es importante mencionar que durante uno de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron colocados sellos de clausura impuestos por el Instituto



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/516/2019. -----

En relación con lo anterior, previa solicitud hecha por esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que los sellos fueron impuestos por no acreditar contar con Certificado para el uso de cafetería. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), toda vez que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso IZJU6463708, fue expedido mediando error pues los documentos aportados para su expedición no acreditan el origen legítimo y su continuidad, adicionalmente, en caso de contar con el origen legítimo, dichos derechos se encontrarían en el supuesto de prescripción, toda vez que se realizó la ampliación de la superficie utilizada. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio IZJU6463708. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente, iniciar el procedimiento de verificación administrativa correspondiente a efecto de declarar la prescripción de los derechos adquiridos del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso IZJU6463708, pues se llevó a cabo la ampliación de la superficie que ampara dicho certificado. ----

## **2.- En materia de construcción (ampliación) y conservación patrimonial.**

El artículo 47 del citado Reglamento establece que para construir, ampliar, reparar 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establecen que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Por su parte, el artículo 234 del referido Reglamento establece que las obras de ampliación sólo podrán ser autorizadas si los Programas permiten el uso del suelo, la densidad y/o intensidad de ocupación del suelo y además, se cumpla con los requerimientos establecidos en la Ley y este Reglamento. El propietario o poseedor, que cuente con el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, **no podrá ampliar la superficie de uso acreditada.** -----

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que el predio ubicado en Calle Cuauhtémoc número 68, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994 y ratificado el 10 de agosto de 2010, se encuentra ubicado dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial colinda con el inmueble ubicado en Calle Moctezuma 79, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, previo a realizar cualquier intervención se requiere contar con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble de dos niveles de altura en el que se realizan trabajos al interior y exterior del inmueble, sobre vía pública se observa a personal realizando trabajos sobre la red hidráulica aparentemente relacionado con la red del predio. -----

En este sentido, en materia de conservación patrimonial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante los oficios SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2384/2019 y SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2414/2019, informó que no cuenta con antecedente de emisión de dictamen u



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

opinión técnica emitidos para el inmueble. No obstante, el 22 de febrero de 2019 se ingresó trámite para Registro de Intervenciones menores que no requieren de Manifestación de Construcción Tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predio o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, el cual fue procedente con fecha 26 de febrero de 2019.-----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante oficio número 2317-C/1333 informó que no cuenta con antecedente de emisión de Autorización para realizar intervenciones en el inmueble investigado.-----

De lo anterior se advierte que se realizaron trabajos de intervención en el inmueble sin contar con el Dictamen Técnico y la Autorización de la autoridad en materia de conservación patrimonial correspondientes. -----

Por lo que esta Subprocuraduría solicitó el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a que se dé cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que el día 26 de agosto de 2019, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el inmueble, e implementó la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión de actividades. -----

En este sentido, es importante señalar que durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por persona adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de suspensión con número de procedimiento INVEACDMX/OV/DU/120/2019. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio de referencia. -----

Aunado a lo anterior, como ya quedo precisado en el apartado que antecede, de las constancias que obran en el expediente se concluyó que "(...) Para agosto de 2019 se observa una ampliación, misma que



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

*consiste en el incremento de un nivel a la construcción preexistente ubicada sobre el frente del predio. Dicha ampliación representa una superficie de desplante de 120 m<sup>2</sup>, ocupando un volumen aproximado de 300 m<sup>3</sup> (...).*-----

En este sentido, durante posteriores reconocimientos de hechos, se constataron sellos impuestos por la Alcaldía Coyoacán con número de expediente DGGAJ/SVR/O/309/19.-----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informó que en fecha 12 de julio de 2019 ejecutó visita de verificación en materia de obra, en la que determinó mediante resolución administrativa la imposición del estado de clausura con número de expediente DGGAJ/SVR/O/309/19 en el inmueble investigado.-----

En conclusión, las intervenciones realizadas en el inmueble investigado (ampliación), incumplen con lo establecido en los artículos 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, al no contar con el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con la Autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, e incumplen los artículos 47 y 234 del mismo ordenamiento al no contar con Registro de Manifestación de Construcción.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo INVEACDMX/OV/DU/120/19, y determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en la substanciación de su procedimiento, la presente resolución administrativa.-

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, hacer efectivo el estado de clausura impuesto dentro del procedimiento administrativo número DGGAJ/SVR/O/309/19.-----

Por último, cabe señalar que respecto de las actuaciones realizadas por esta Procuraduría, se desprende el juicio de acción pública TJ/IV-87712/2019, promovido en contra de la ilegal construcción así como el posible cambio de uso de suelo en el predio denunciado, por lo que mediante sentencia de fecha 07 de octubre de 2021, la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México determinó, entre otras cuestiones, declarar ilegal la construcción del segundo nivel, así como el cambio de uso de suelo que se lleva a cabo en el predio denunciado, ordenando a las autoridades competentes, imponer el estado de clausura de las actividades y/o aprovechamientos de suelo distintos a los permitidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y el Programa Parcial de la



Colonia Del Carmen, así como ejecutar la demolición de la construcción declarada como ilegal, sentencia que causó estado el 30 de noviembre de 2022. -----

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 Calle Cuauhtémoc número 68, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994 y ratificado el 10 de agosto de 2010, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 55% mínimo de área libre, una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno, donde los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar, Plazas, Explanadas, Jardines y Parques, y todos los usos no especificados en la tabla de usos de suelo, contenida en el referido Programa, se encuentran prohibidos.-----

Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial colinda con el inmueble ubicado en Calle Moctezuma 79, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, previo a realizar cualquier intervención se requiere contar con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México así como con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio investigado, se observó un inmueble de dos niveles de altura con denominación "Swim Kids", clases deportivas, en la planta baja se observan tres accesorias cerradas, con denominación "La Victoria" y en el nivel 2 se exhibe en una lona la referencia "Clínica de Especialidades Dentales".-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

Durante posteriores reconocimientos de hechos, se constataron sellos impuestos por la Alcaldía Coyoacán con número de expediente DGGAJ/SVR/O/309/19 y de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/516/19. ----

En un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron colocados sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/120/2019. ---

3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), toda vez que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso IZJU6463708, fue expedido mediando error pues los documentos aportados para su expedición no acreditan el origen legítimo y su continuidad, adicionalmente, en caso de contar con el origen legítimo, dichos derechos se encontrarían en el supuesto de prescripción, toda vez que se realizó la ampliación de la superficie utilizada.-----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio IZJU6463708. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de ser procedente, iniciar el procedimiento de verificación administrativa correspondiente a efecto de declarar la prescripción de los derechos adquiridos del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso IZJU6463708, pues se llevó a cabo la ampliación de la superficie que ampara dicho certificado.-----
6. Las intervenciones realizadas en el inmueble investigado (ampliación), incumplen con lo establecido en los artículos 28 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, al no contar con el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con la Autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, e incumplen los artículos 47 y 234 del mismo ordenamiento al no contar con Registro de Manifestación de Construcción.-----
7. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, hacer efectivo el estado de clausura impuesto dentro del procedimiento administrativo número DGGAJ/SVR/O/309/19.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-AO-49-SOT-41  
y acumulado PAOT-2019-3674-SOT-1417

8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo INVEACDMX/OV/DU/120/19, y determinar lo que conforme a derecho corresponda, valorando en la substanciación de su procedimiento, la presente resolución administrativa. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante así como a la Alcaldía Coyoacán, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos 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/WPB/PRVE

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321  
Página 16 de 16

CIUDAD INNOVADORA