



Expediente: PAOT-2022-6058-SOT-1523

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 JUL 2023**

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 y 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-2022-6058-SOT-1523, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 31 de octubre de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en 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 su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Tokio 1964 número 17, Colonia Olímpica, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, 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, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico.

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 construcción (obra nueva)



Expediente: PAOT-2022-6058-SOT-1523

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

Asimismo, el artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación 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 del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Adicionalmente, el artículo 47 de dicho Reglamento, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, 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. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio denunciado le corresponde la zonificación: **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno); ahora bien, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 17 de noviembre de 2020, mismo que se encuentra en la plataforma del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el predio cuenta con una superficie de 207.00 m<sup>2</sup>, lo que le permite la construcción de una sola vivienda. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado en su frente mediante marcos de concreto y tapiales de madera, al interior se encuentra un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura más semisótano y un cubo de escaleras, el cual se encontraba en obra negra, durante la diligencia se observaron trabajadores al interior realizando el repellado de muros interiores, y se perciben emisiones sonoras relacionadas a golpeteos y una cortadora eléctrica; no se observó letrero con los datos de la Manifestación de Construcción, cabe destacar que el inmueble mantiene características de un edificio de departamentos. -----

En razón de lo anterior, 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 realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en fecha 03 de mayo de 2023, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia de los siguientes documentos: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6058-SOT-1523

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo solo número 15622-151LAMA20 de fecha de expedición 17 de noviembre de 2020. -----
- Licencia de Construcción número 1/0228/83/04 de fecha de expedición 15 de abril de 1983. -----
- Planos arquitectónicos de los que se desprende que es un proyecto para la construcción de un edificio de 3 niveles con semisótano, para 3 departamentos. -----
- Constancia de Alineamiento y/ Número Oficial OB/0994/2021 de fecha de expedición 10 de enero de 2022. -----

De lo anterior se advierte que el responsable de los hechos denunciados pretende acreditar la legalidad de la obra por ser preexistente, al menos desde 1983, para tres viviendas en tres niveles. -----

No obstante, 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 11 de noviembre de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a en planta, con antigüedad de uno a veinte años del predio denunciado, donde se observó que en el periodo comprendido entre los años 2001 al 2021 no había construcciones en el predio denunciado. 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. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



ENERO 2001 GOOGLE EARTH



FEBRERO 2021 GOOGLE EARTH



**Expediente: PAOT-2022-6058-SOT-1523**

Adicionalmente, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y demás documentales que sustentan la obra, de ser el caso, remitir copias de los mismos. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que cuenta únicamente con la solicitud y Constancia de Alineamiento y/ Número Oficial folio OB/2784/2018, con fecha de expedición 02 de enero de 2019. -----

Por 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 (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que hasta la fecha de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto, informó que en fecha 17 de mayo de 2023 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de interés. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación para 3 viviendas, incumple la zonificación (densidad), y los trabajos de construcción no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Alcaldía Coyoacán, incumpliendo con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento iniciado en fecha 17 de mayo de 2023, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2022-6058-SOT-1523

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Tokio 1964 número 17, Colonia Olímpica, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----  
El predio cuenta con una superficie de 207.00 m<sup>2</sup>, lo que le permite la construcción de una sola vivienda. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado en su frente mediante marcos de concreto y tapiales de madera, al interior se encuentra un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura más semisótano y un cubo de escaleras, el cual se encontraba en obra negra, durante la diligencia se observaron trabajadores al interior realizando el repellado de muros interiores, y se perciben emisiones sonoras relacionadas a golpeteos y una cortadora eléctrica; no se observó letrero con los datos de la Manifestación de Construcción, cabe destacar que el inmueble mantiene características de un edificio de departamentos. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación para 3 viviendas, incumple la zonificación (densidad), y los trabajos de construcción no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Alcaldía Coyoacán, incumpliendo con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento iniciado en fecha 17 de mayo de 2023, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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-2022-6058-SOT-1523**

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

**R E S U E L V E**

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

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.**- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/BAS