



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3869-SOT-1036

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**26 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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3869-SOT-1036, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de julio de 2022, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Héroes del 47 número 59, Colonia San Mateo, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2022.

Para la atención de la investigación, 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, y 90 de su Reglamento.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente en rubro citado, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Calle Héroes del 47 número 59, Colonia San Diego Churubusco, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 052-125-12.

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3869-SOT-1036

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de (zonificación) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, 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) y conservación patrimonial.**

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 HC/2/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Adicionalmente, el predio investigado se encuentra dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, que por sus características físicas, los primeros dos niveles son preexistentes y se encuentra habitado. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 15 de diciembre de 2022



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3869-SOT-1036

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

"(...)

1. *Le aplica la zonificación HC 2/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta baja, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja = una vivienda por cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. -----*
2. *Considerando la zonificación HC 2/40/MB, y una superficie del predio de 546 m<sup>2</sup>; se permite una superficie máxima de construcción de 655 m<sup>2</sup>, en 327.60 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 218.40 m<sup>2</sup> de área libre y la construcción de máximo 3 viviendas. -----*
3. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 15 de diciembre de 2022, se identificó un inmueble de 4 niveles de altura, que no cuenta con semisótano, del cual por sus características físicas los primeros dos niveles son preexistentes. Se midió el frente del predio, el cual tiene una longitud de 21.65 m. El inmueble se encuentra presuntamente habitado y no se observan trabajos de obra al interior, equipo, material, personal ni letrero de obra. -----*
4. *Del análisis de las imágenes de vistas de calle comprendidas de los años 2009 a 2022 con las que cuenta el programa Google Maps y las fotografías obtenidas durante los reconocimientos de hechos en el año 2022, se puede resumir que, en el predio de referencia, en el año 2008, existía un inmueble de 2 niveles de altura. Durante el periodo comprendido entre el año 2009 y el año 2015 no se observaron cambios exteriores visibles en el edificio. En el año 2016 se observa cambio de colores en la fachada. Durante el periodo comprendido entre el año 2017 y el año 2021 no se observaron cambios exteriores visibles en el edificio. En octubre del año 2022 se identificó la construcción de dos niveles adicionales (costado oriente) y constituyen un nivel 4. En diciembre del año 2022 no se observaron cambios exteriores visibles en el edificio. -----*
5. *De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo; 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio; 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles; 09 Subdivisión de predios; 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales; 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos; 18 Ampliación de construcciones existentes; 19 Estudio de impacto urbano y 27 Requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----*
6. *Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y -----*



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3869-SOT-1036

*de Interés General; Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados y Mejoramiento de Espacios Abiertos.*

7. Existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. **Considerando que los inmuebles colindantes (costados oriente y poniente) no se encuentran desplantados al límite de las colindancias y toda vez que el inmueble objeto de análisis se encuentra desplantado en el límite de las colindancias (costados oriente y poniente), se tiene que dicho predio no es susceptible de aplicación a la norma antes referida, toda vez que no cumple con el requisito de restricciones laterales mínimas establecidas en la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y porcentaje de Área Libre, el cual deberá de ser de 3 m por contar con una superficie menor a 2500 m<sup>2</sup> de lo que se desprende que, el inmueble objeto del presente dictamen técnico **excede en 2 niveles la zonificación aplicable** que permite 2 niveles máximos de altura.**

(...)"

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de 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, en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.

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 4 niveles de altura.

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para llevar a cabo intervenciones en el predio en investigación. Al respecto, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de esa Secretaría informó mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2364/2022, que no se registran antecedentes de emisión de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado.

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), así como de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, sin que al momento de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3869-SOT-1036

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable **HC/2/40/MB**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. Por otra parte, el predio investigado incumple la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; por no contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita verificación solicitada en materia de desarrollo urbano, en el predio objeto de denuncia, por cuanto hace al cumplimiento de la zonificación aplicable así como la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.

## 2.- En materia de Construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, que por sus características físicas, los primeros dos niveles son preexistentes y los otros dos de reciente construcción, sin exhibir letrero con datos de la manifestación de construcción al exterior.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable 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, en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía informó mediante el oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/3133/2022, que **no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado**, por lo que dicha Dirección mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/3069/2022 solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía instrumentar visita de verificación administrativa al predio investigado.

Por su parte, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3869-SOT-1036

Asimismo, se solicitó a dicha Alcaldía considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio referido, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que al momento de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar las acciones de verificación solicitadas en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Asimismo, corresponde a dicha Alcaldía ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Héroes del 47 número 59, Colonia San Diego Churubusco, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 052-125-12, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación HC/2/40/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----

Adicionalmente, el predio investigado se encuentra dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3869-SOT-1036

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, que por sus características físicas, los primeros dos niveles son preexistentes y los otros dos de reciente construcción, sin exhibir letrero con datos de la manifestación de construcción al exterior. -----
3. La construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/2/40/MB, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. Por otra parte, el predio investigado incumple la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; por no contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita verificación solicitada en materia de desarrollo urbano, en el predio objeto de denuncia, por cuanto hace al cumplimiento de la zonificación aplicable así como la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
5. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar las acciones de verificación solicitadas en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a dicha Alcaldía ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3869-SOT-1036

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 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:

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

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JAN/CWPB/JR