

**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-012-SOT.

Mónica Viétnica Alegre González, Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 2, 5 fracciones IV y XII, 6 fracciones II y IV, 10 fracciones I y XVI, 15 BIS 4 fracción I, 18, 23, fracciones I y III, y 23 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; y 1 y 83 de su Reglamento vigente; y

-----CONSIDERANDO-----

I.- Que por escrito vecinal presentado en la Procuraduría el 23 de febrero de 2026, con folio PUBLI/001/2026, donde se informa que se pretende realizar la fusión de los predios en calle **Cerro de San Andrés números 176 y 180, ambos en la colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán**, lo cual se conoció mediante el **"Aviso de Constancia de Publicación Vecinal" (Sic)**, colocado en la fachada del inmueble referido, (con fecha 17 de febrero del 2026 al 03 de abril de 2026), al tiempo que manifiestan que dicha acción contravine la normatividad vigente, por lo que solicitan a la Procuraduría investigar, verificar, e invalidar el trámite de la fusión y aplicar las sanciones que correspondan.

PROPIETARIOS:
Selene Arlene Ramírez Mancilla
Rodrigo Hernández Alanís

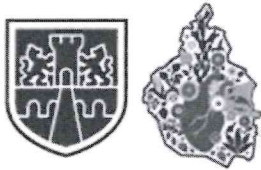
ASUNTO:
Constancia de Publicación Vecinal para la Fusión de
Predios Ubicados en:

Cerro de San Andrés 176, Col. Campestre Churubusco
Cerro de San Andrés 180, Col. Campestre Churubusco
Ambos en la Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México

FECHA: 17/02/2026 AL 03/03/2026
FOLIO: PUBLI/001/2026

Fuente: Anexo del escrito vecinal presentado en la Procuraduría el 23 de febrero de 2026, con folio PUBLI/001/2026, relativo al "Aviso de Constancia de Publicación Vecinal", colocado en la fachada del inmueble referido, (con fecha 17 de febrero del 2026 al 03 de abril de 2026).





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

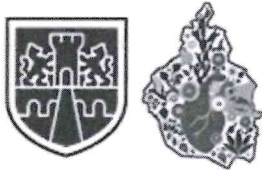
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-012-SOT.

II.- Que para efectos de localización se consultó el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SPOTMET-CiudadMX), y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial Coyoacán vigente, obteniendo que a los inmuebles objeto del presente, les corresponde lo siguiente:

- **Zonificación:** Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Media Baja (una vivienda cada 200 m² de terreno), Densidad Muy Baja (una vivienda por cada 200 m² de terreno).
- Se identificó en las fuentes antes referidas la cuenta catastral 060_09_45 correspondiente al inmueble ubicado en **Cerro de San Andrés número 176**, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán. Dicho inmueble cuenta con una superficie máxima de construcción 454 m², número de viviendas permitidas 2, y la superficie del predio es 378 m².
- En lo relativo al inmueble **Cerro de San Andrés número 180**, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, a que se hace referencia en el aviso de fusión, no se identificó ni su cuenta ni su localización exacta, **dado que los predios que colindan con el número 176 son el 184, y 32 de Cerro de las Campanas.**
- Adicionalmente, a los inmuebles ubicados en la colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, les aplican diversas normas de ordenación particulares, que restringen densidad e intensidad constructiva, como son las siguientes:
 - **Norma De Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.-** En este caso la aplicación de las alturas dependerá de la superficie total del predio que es de menos de 2500 m² a 3501 m², como se indica en el cuadro siguiente:

SUPERFICIE DEL PREDIO m ²	ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (m)
Terrenos menores a 2,500	5 niveles	3.0
2,501 – 3,500	8 niveles	3.0
3,501 – en adelante	15 niveles	3.5





PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 OFICINA DE LA PROCURADORA
 ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
 Expediente: PAOT-2026-IO-012-SOT.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

- **Norma de Fusión de predios:** En la colonia Campestre Churubusco no aplica la norma de ordenación general 3, Fusión de 2 o más predios cuando uno de ellos se ubique en la zonificación Habitacional, por lo que cuando dos o más predios se fusionen deberán mantenerse la zonificación asignada por el programa delegacional para cada una de las partes originalmente fusionadas.

Cuenta catastral	060_098_45
Dirección	CERRO DE SAN
Calle y Número:	176
ANDRES	Campestre
Colonia:	04200
Churubusco	Coyoacán
Código Postal:	378 m2
Alcaldía:	
Superficie del Predio:	

2009 © ciudadmx, seduvi
 Predio Seleccionado

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (METRÓPOLIS- CIUDAD MX).
 Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial Coyoacán vigente.

Calle Cerro de San Andrés número 176 colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán.
 Localización:

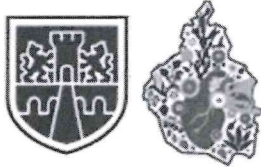
Colindantes:

- Cerro de las Campanas # 32.- Localización
- Cerro de San Andres # 184.- Localización:

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SPOTMET-CiudadMX)

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (METRÓPOLIS- CIUDAD MX).





**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-012-SOT.

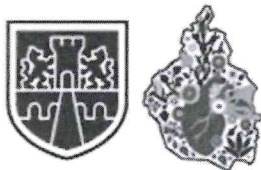
III.- Que los artículos 3, fracciones XXV y XXVI y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establecen que los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se ejecuta la Planeación del Desarrollo Urbano, **siendo obligatoria su exacta observancia.**

IV.- Que la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, establece en el artículo 3 fracción III, que las personas titulares de las Alcaldías son competentes para: **"Otorgar licencias de fusión, subdivisión, retotificación, de conjunto y de condominios; así como autorizar los números oficiales y alineamientos, con apego a la normatividad correspondiente."**

V.- Que el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, en su artículo 3 fracción XXIV, define que: **"Fusión: Unión de dos o más predios colindantes para formar uno sólo;"**. Al respecto de la revisión a las fuentes indicadas en el considerando II del presente libelo se ubica el inmueble ubicado en **Cerro de San Andrés número 176**, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 060_09_45, el cual **colinda con el número 184** de la calle de **Cerro de San Andrés** y el **número 38** de calle **Cerro de las Campanas**.

VI.- Que el artículo 7 fracción XXIII la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable en la Ciudad de México, establece que la hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, le corresponde **"Emitir opinión respecto de la procedencia de las solicitudes de fusión, subdivisión o retotificación de terrenos que se presenten ante otras autoridades competentes;"**.

Que esta Procuraduría tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial, siendo necesario constatar su cumplimiento, y Vistos los textos legales citados y argumentos vertidos, se dicta el siguiente:



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
OFICINA DE LA PROCURADORA
ACUERDO DE INICIO DE INVESTIGACIÓN DE OFICIO
Expediente: PAOT-2026-IO-012-SOT.

----- ACUERDO -----

PRIMERO.- Llévase a cabo la investigación de oficio por parte de esta Procuraduría, en materia de zonificación, por los posibles incumplimientos en la aplicación de la norma general de ordenación particular relativa a la **fusión de predios**, en los inmuebles ubicados en **Cerro de San Andrés números 176 y 180, ambos en la Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán.** -----

SEGUNDO.- Corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio de los hechos referidos en el punto PRIMERO, e integrar el expediente respectivo.-----

TERCERO.- Túrnese copia con firma autógrafa de este Acuerdo a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, a efecto de que proceda a la atención de lo instruido en el presente.---

Ciudad de México, a **veinticinco de marzo de dos mil veintiséis**, así lo acordó y firma la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, Biol. Mónica Viétnica Alegre González.

SAPR/JARC/IMAH

