



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1207-SOT-334

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 AGO 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I ,XI y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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-2020-1207-SOT-334, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 01 de junio de 2020, 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 construcción (remodelación) y ambiental (ruido por obra y derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Callejón San Miguel número 58, Colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información a las partes, las visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III y IV, 25 fracciones I y III 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1207-SOT-334

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

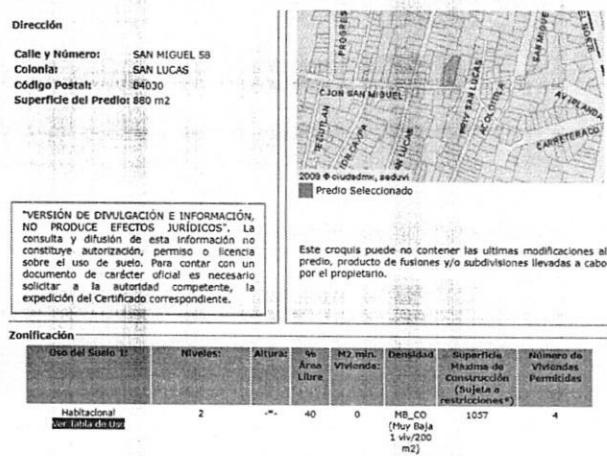
En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo 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.

Se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (ruido por obra y derribo de arbolado), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México, las Normas Técnicas Complementarias y el 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 construcción (ampliación)

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en Callejón San Miguel número 58, Colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 052\_135\_25, le aplica la zonificación H/2/40MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y cuenta con una superficie de 880 m<sup>2</sup>, como a continuación se muestra:



Fuente: SIG-SEDUVI



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-1207-SOT-334**

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 3 niveles de altura, sin que se observe la superficie mínima de área libre. Además, se identificó que cuenta con 24 medidores de luz, para proveer de servicios a diversos departamentos.

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-1960-2021 en el sitio objeto de denuncia, para que el responsable de los hechos que se investigan realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de la obra en ejecución; requerimiento que no fue desahogado a la emisión de la presente resolución.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) a efecto de constatar que el proyecto realizado se ajuste a la superficie a la superficie máxima de construcción, número de viviendas, superficie mínima de área libre y superficie de desplante permitida, de conformidad con la zonificación prevista para el predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir los trámites y/o autorizaciones que amparen la legalidad de los trabajos de construcción realizados en el inmueble objeto de denuncia y en caso de no contar con lo antes solicitado, realizar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que a la fecha se haya recibido respuesta.

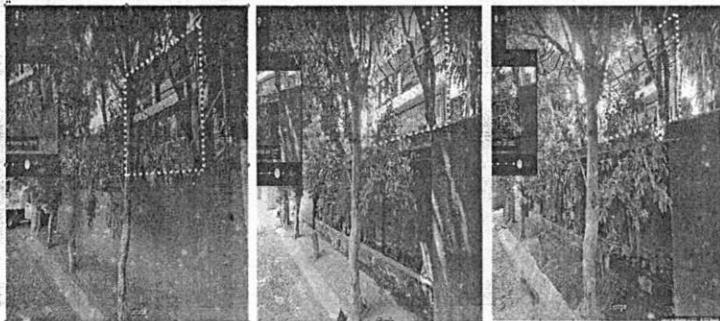
Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldía del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si cuenta con factibilidad de servicios para el predio de mérito y de las tomas de agua registradas y realizar visita de inspección a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

Por otro lado, 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, 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 de la Ciudad de México, 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 23 de agosto de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta la



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1207-SOT-334

herramienta electrónica Google Maps (Street View) de las vistas de calle del predio objeto de investigación, identificando imágenes del mes de abril de 2019, abril de 2021 y julio de 2022, en las que se observa un inmueble de 3 niveles como a continuación se muestra:



Fuente: Google Maps abril de 2019[1]

Fuente: Google Maps abril de 2021[1]

Fuente: Google Maps julio de 2022[1]

En conclusión, al predio ubicado en Callejón San Miguel número 58, Colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y cuenta con una superficie de 880 m<sup>2</sup>, por lo que únicamente se permitirían 4 viviendas tomando en consideración la superficie referida, no obstante, se llevó a cabo la remodelación del inmueble preexiste, para habilitar aproximadamente 24 departamentos en una construcción de 3 niveles de altura, por lo que se excede las densidades e intensidades permitidas, de conformidad con la zonificación aplicable; además de que se realiza sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo lo previsto en los artículo 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

## 2.- En materia ambiental (ruido por obra y derribo de arbolado)

Derivado de las diligencias realizadas por el personal de esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones de ruido ni el derribo de arbolado, ocasionados por las actividades constructivas que se realizan en el sitio, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.

Cabe señalar que el 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 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

- Al predio ubicado en Callejón San Miguel número 58, Colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y cuenta con una superficie de 880 m<sup>2</sup>.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-1207-SOT-334**

2. Se llevó a cabo la remodelación del inmueble preexiste, para habilitar 24 departamentos en una construcción de 3 niveles de altura, por lo que se excede las densidades e intensidades permitidas, de conformidad con la zonificación aplicable; además de que se realiza sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo lo previsto en los artículo 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
3. En materia de desarrollo urbano (zonificación), corresponde Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6155-2022, e informar sobre las medidas de seguridad y sanciones que resultaron procedentes.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-6555-2022, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, en razón de los incumplimientos evidenciados por esta Entidad. -----
5. Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, remitir las documentales solicitadas por esta Entidad así como enviar el resultado de la visita de inspección solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-7220-2022, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables en la materia.-----
6. En materia ambiental, derivado de las diligencias realizadas por el personal de esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones de ruido ni el derribo de arbolado ocasionados por las actividades constructivas que se realizan en el sitio, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.-----

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.-----

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.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-1207-SOT-334**

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán y la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para los fines 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.

IGP/JDN/BASC