



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1311-SOT-372

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-2020-1311-SOT-372, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:---

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de mayo 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 desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), construcción (ampliación) y ambiental (ruido por obra), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Unicornio número 156, Colonia Prado Churubusco, 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 y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 59, 85 fracciones I, II, IV y X y 89 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.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), construcción (ampliación) y ambiental (ruido por obra), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones todos vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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; número de niveles) y construcción (ampliación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en Calle Unicornio número 156, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía 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 m² de terreno).

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar dos reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles totalmente edificado y ocupado, el segundo nivel es de reciente construcción, durante la diligencia no se constataron actividades de obra ni trabajadores en el sitio.

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio, dirigido al propietario y/o presunto responsable de la obra para que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara las documentales que acreditaran la legalidad de la obra.

Al respecto, quien se ostentó como propietario del inmueble, envió mediante correo electrónico dirigido a esta Subprocuraduría, un escrito en el que realizó las siguientes manifestaciones:

"(...)

Manifiesto que realice trabajos menores para mejoras de mi propiedad y seguridad de mi familia.

Los trabajos que ejecute en mi propiedad fueron trabajos menores mismo que esta consagrado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal hoy Ciudad de México, los cuales fueron los siguientes.

- A. Pintura en vinílica de varios colores.*
- B. Reparación de acabados en interiores, como cambio de piso y azulejo; sin afectar elementos estructurales*
- C. Cambio de instalaciones. Sanitarias y eléctricas.*
- D. Impermeabilización y reparación en la azotea, sin afectar elementos estructurales, debido que no es época de lluvias y se puede realizar el trabajo mencionado.*
- E. Se realizará cambios de herrería y cancelería de aluminio en puertas y ventanas; como también la sustitución de una escalera metálica en forma de caracol que sirve para subir a la parte de la azotea de mi propiedad, la cual por el tiempo ya está oxidada y se realizará la sustitución por otra en buen estado por seguridad de mi familia, con una medida (1.40 m x 1.40 m).*

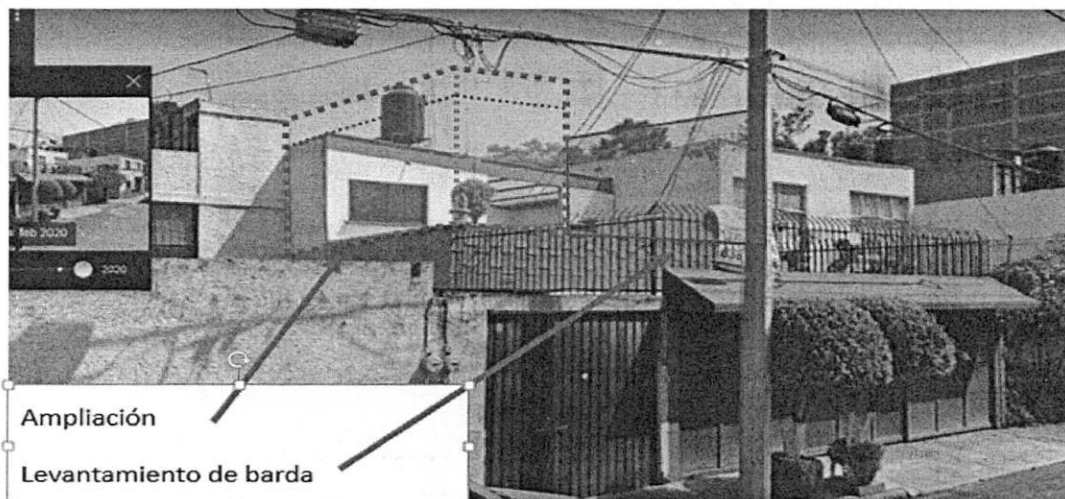
Ante la insistencia en la alcaldía Coyoacán expuse mi situación y me recomendaron que tramitara una solicitud de un artículo 62.

(...)" (sic)

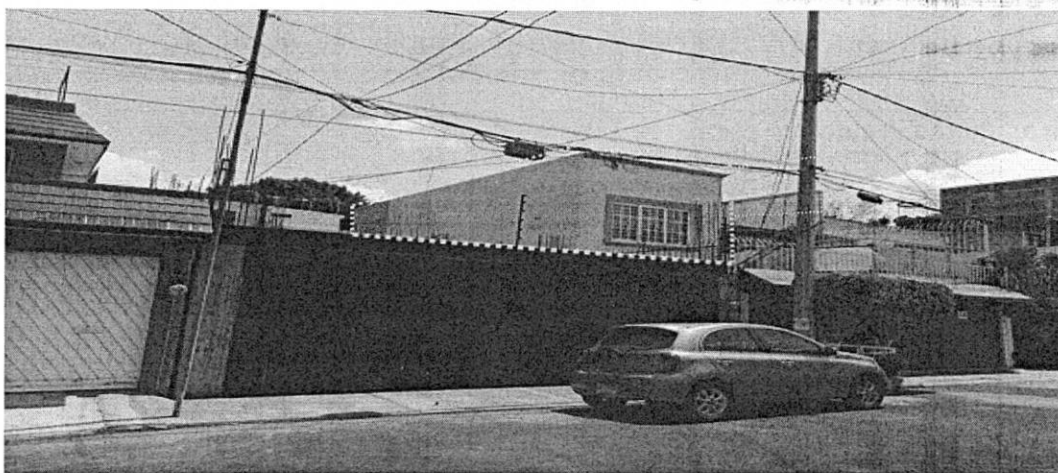


EXPEDIENTE: PAOT-2020-1311-SOT-372

Por otro lado, 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*; realizó la búsqueda del inmueble denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, e identificó un historial de imágenes del inmueble denunciado del mes de febrero y en comparación con las constatadas en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se pudo identificar que se llevó a cabo la ampliación del segundo nivel, levantamiento de un muro perimetral y modificaciones. Ver imágenes siguientes: -----



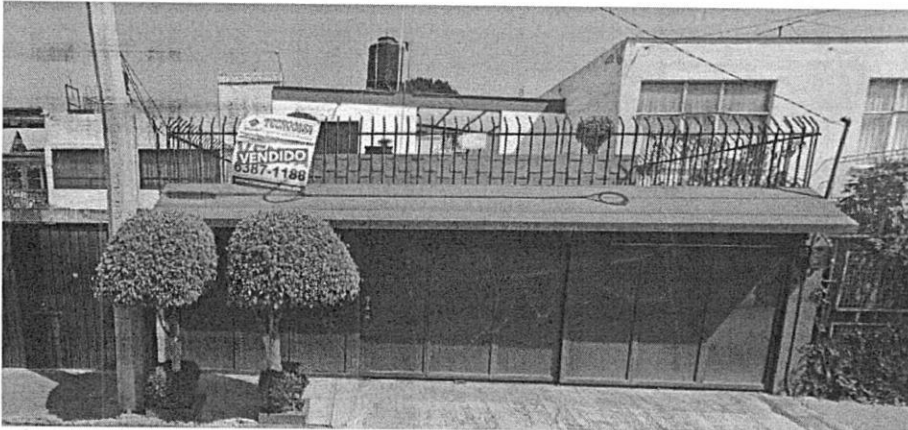
Fuente: Google Maps (Street View) febrero de 2020



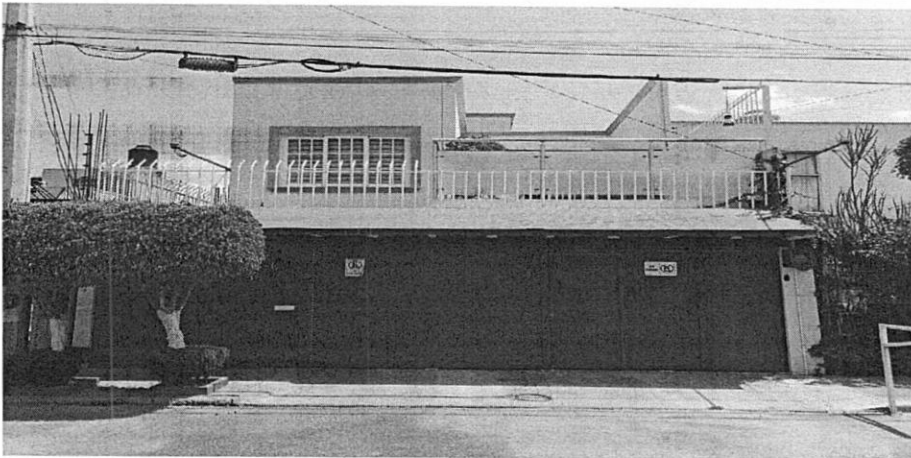
Fuente: Reconocimiento de hechos 20 de abril de 2022



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1311-SOT-372



*Fuente: Google Maps (Street View)
febrero de 2020*



*Fuente: Reconocimiento de hechos
20 de abril de 2022*

En conclusión, en el predio objeto de investigación se llevaron a cabo trabajos de ampliación y modificación, y no así obras menores que se ajusten a los supuestos previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que para realizarlos debió tramitar previamente el Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

2.- En materia ambiental (ruido por obra)

Derivado de las diligencias realizadas por el personal de esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones de ruido por alguna actividad constructiva, 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

1. Al predio ubicado en Calle Unicornio número 156, Colonia Prado Churubusco, 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 m² de terreno), y toda vez que el inmueble de mérito cuenta con 2 niveles, los cuales se apegan a los niveles permitidos).-----
2. El reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría en el predio objeto de investigación, se constató inmueble de dos niveles totalmente edificado y ocupado.-----
3. Quien se ostentó como responsable de los hechos, manifestó ante esta Subprocuraduría, que llevó a cabo trabajos de obra menor y que solicitó ante la Alcaldía Coyoacán aviso de obras conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
4. De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se tiene que en el inmueble denunciado se llevó a cabo la ampliación del segundo nivel, el levantamiento de un muro perimetral, así como modificaciones, las cuales no se ajustan a los supuestos que prevé el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no son trabajos de obra menor, por lo que requerían contar previamente con de Registro de Manifestación de Construcción, conforme a lo previsto en el artículo 47 del Reglamento en mención.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derechos correspondan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
6. En materia ambiental, derivado de las diligencias realizadas, no se constataron emisiones sonoras generadas por alguna actividad constructiva realizada en el sitio denunciado, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.-----

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 Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, para los fines precisados en el apartado que antecede.--



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1311-SOT-372

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.-----

ICP/JDNN/BASO