



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2063-SOT-451

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 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-2021-2063-SOT-451, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de abril de 2021, 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) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizaron en el predio ubicado en Cerrada de Venustiano Carranza número 12 y/o 5, Colonia Viejo Ejido de Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio al responsable y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracción III y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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) y construcción (obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones todos vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2063-SOT-451

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 (obra nueva)

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 Cerrada de Venustiano Carranza número 12 y/o 5, Colonia Viejo Ejido de Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HC/3/30M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad M: Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno).-----

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, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 5 niveles de altura, el cual cuenta con dos frentes, el primero sobre la Calle Primera Cerrada de Venustiano Carranza y el segundo sobre la Calle Vicente Guerrero, el inmueble se encontraba totalmente edificado y habitado.-----

No obstante 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, requerimiento que no fue desahogado a la emisión de la presente resolución.-----

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso del Suelo, que acredite los niveles adicionales a los asignados en la zonificación HC/3/30 de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.-----

En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no localizó antecedente sobre la emisión de un Certificado de Uso de Suelo para el predio o inmueble de referencia.-----

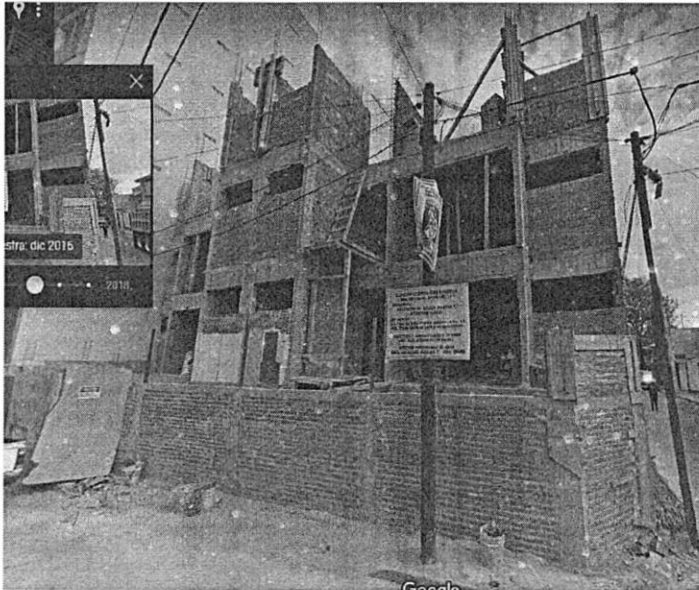
Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar 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 a pie de calle del inmueble, observando que en el año 2016 el inmueble ya se encontraba en proceso de construcción y para el año 2018 estaba totalmente edificado con una altura de 5 niveles, como a continuación se muestra: -----



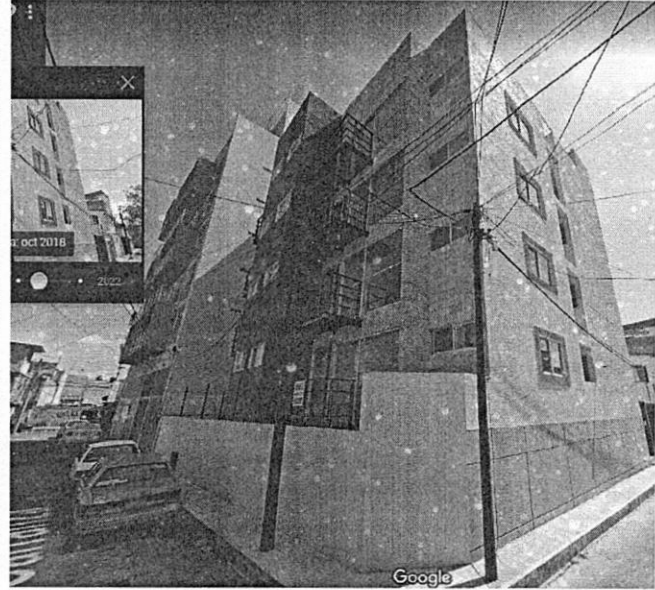
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2063-SOT-451



Fuente: Google Maps (Street View) diciembre 2016



Fuente: Google Maps (Street View) octubre de 2018

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se tiene que el predio de mérito es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área libre la cual dispone lo siguiente: -----

"(...) Esta norma es aplicable en Suelo Urbano, exceptuando aquellos ubicados en zonas restringidas que indique el Programa de Desarrollo Urbano. Partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del presente Programa, se podrá. Dentro del predio 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta norma y 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada.

Para predios con superficies menores a 2,500 m² el frente mínimo deberá ser de 15 m, y la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banqueteta y para los predios con superficies mayores a 3,500 m² el frente deberá ser de 30 metros y la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banqueteta y las separaciones laterales de la construcción a las colindancias se sujetarán como mínimo, a lo que indica el siguiente cuadro:

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

Cuando el inmueble colindante presente su construcción al límite de la colindancia, la o las restricciones laterales posteriores y/o indicadas podrán ser eliminadas. (...)". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2063-SOT-451

En conclusión, en el predio ubicado en Cerrada de Venustiano Carranza número 12 y/o 5, Colonia Viejo Ejido de Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, se llevó a cabo una construcción (obra nueva) de 5 niveles de altura, misma que está concluida y habitada desde el año 2018.-----

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 Primera Cerrada de Cerrada de Venustiano Carranza número 12 y/o 5, Colonia Viejo Ejido de Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica la zonificación **HC/3/30M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad M: Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno).-----
2. En el predio de mérito se desplanto un inmueble de 5 niveles, el cual desde el año 2018 se encontraba totalmente edificado, y la denuncia fue presentada hasta el año 2021, por lo que esta Subprocuraduría ya no constata ningún trabajo en ejecución. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar Registro de Manifestación de Construcción, Aviso de terminación de obra y/o autorización de uso y ocupación y en caso de que no cuente con los mismos, solicitar a la Dirección Jurídica ejecutar visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

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-2021-2063-SOT-451

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/JDNN/BASC