



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5299-SOT-1359

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **30 ENE 2024** .....

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 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5299-SOT-1359, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

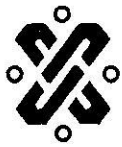
En fecha 19 de septiembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y niveles) y, construcción, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Cerrada Cerro de Tres Zapotes número 16, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de octubre de 2022. ....

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades correspondientes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX 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. ....

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y niveles) y construcción, como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como 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: .....



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5299-SOT-1359

**1.- En materia materia de desarrollo urbano (zonificación y niveles) y, construcción**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en Cerrada Cerro de Tres Zapotes número 16, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **CB 3/30/B** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Cerrada Cerro de Tres Zapotes número 16, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 5 niveles de altura, de los cuales: los primeros dos niveles se construyeron a base de concreto, el tercero está conformado por una estructura metálica armada con techo de lámina y el cuarto y quinto nivel son contenedores metálicos habilitados para uso habitacional, sin que durante la diligencia se constataran trabajos de construcción, aunado a que por las características físicas del inmueble nada es de reciente construcción ni colocación, como se observa a continuación: -----



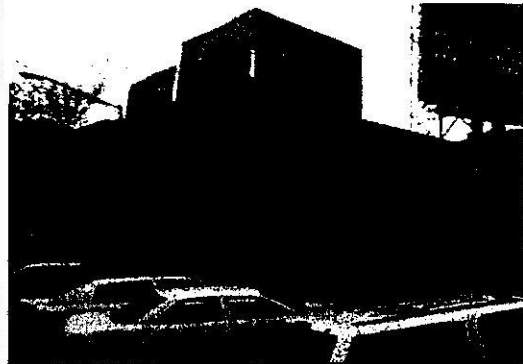
Fuente: PAOT

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5299-SOT-1359

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 predio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, e identificó el historial de imágenes del inmueble denunciado, constatando que desde octubre de 2008 y al menos hasta junio de 2009, se trataba de un inmueble de 3 niveles de altura, sin embargo desde octubre de 2014 y hasta abril de 2019, las características del inmueble cambiaron, toda vez que se colocaron dos contenedores metálicos en una sección del inmueble y a partir de abril 2021 y hasta junio de 2022, se observa que se añadieron más contenedores del costado faltante, como a continuación se muestra: -----



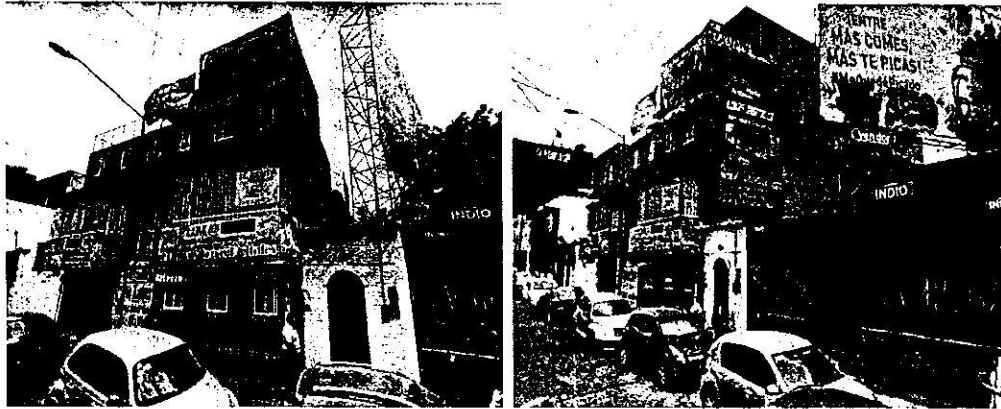
Octubre 2008.  
Fuente: Google Maps



Julio 2009.  
Fuente: Google Maps



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5299-SOT-1359



Abril 2015.  
Fuente: Google Maps



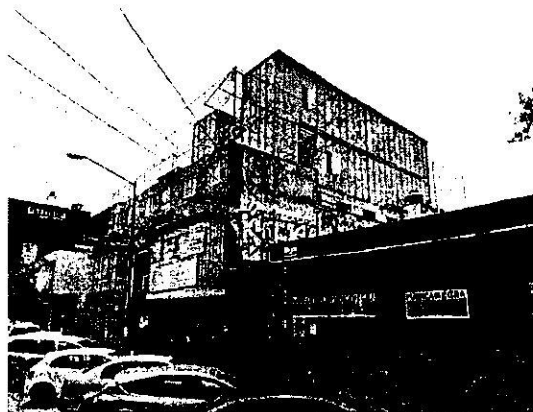
Septiembre 2017.  
Fuente: Google Maps



Septiembre 2018.  
Fuente: Google Maps



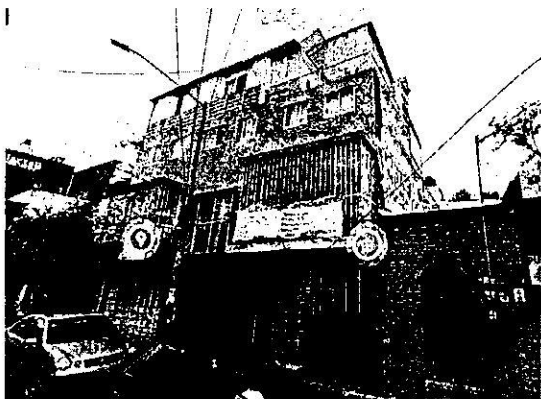
EXPEDIENTE: PAOT-2022-5299-SOT-1359



Abril 2019.  
Fuente: Google Maps



Abril 2021.  
Fuente: Google Maps



Junio 2022.  
Fuente: Google Maps



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5299-SOT-1359**

De lo anterior, se advierte que desde abril de 2021 a la fecha el predio denunciado guarda las mismas características sin que se hayan constatado intervenciones de reciente ejecución. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), a efecto de constatar que se cumpla con las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable, en su caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1849/2023, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa, informó que Personal Especializado en Funciones de Verificación inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble denunciado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción con la finalidad de asegurar que la edificación investigada cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, así como el visto bueno de un Director Responsable de Obra que certifique la seguridad estructural, lo anterior con la finalidad de prevenir una eventualidad que pueda representar un riesgo para los ocupantes del inmueble y los vecinos colindantes, de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Finalmente, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, realizar una evaluación en materia de protección civil respecto al riesgo generado por la instalación de contenedores metálicos, informando a esta Entidad el resultado de su actuación y en su caso las acciones establecidas para la mitigación del riesgo, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que el cuerpo constructivo de 5 niveles edificado en el predio ubicado en Cerrada Cerro de Tres Zapotes número 16, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, rebasa en 2 los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable, incumpliendo lo previsto en el artículo 76 del Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3430-2023, informando las sanciones que resultaron procedentes. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-3511-2023, informando las sanciones que resultaron procedentes. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5299-SOT-1359

Finalmente, le corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la evaluación de riesgo en materia de protección civil, solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4255-2023, informando las acciones procedentes para la mitigación del riesgo en el sitio. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de agosto de 2010, al predio ubicado en Cerrada Cerro de Tres Zapotes número 16, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **CB 3/30/B** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). --
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 5 niveles de altura, de los cuales: los primeros dos niveles se construyeron a base de concreto, el tercero está conformado por una estructura metálica armada con techo de lámina y el cuarto y quinto nivel son contenedores metálicos habilitados para uso habitacional, sin que durante la diligencia se constataran trabajos de construcción en proceso o de reciente ejecución, aunado a que por las características físicas del inmueble nada es de reciente construcción ni colocación. -----
3. El inmueble objeto de investigación rebasa en 2 los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en el inmueble de interés, por lo que le corresponde substanciar el mismo y enviar a esta entidad el resultado de su actuación, informando las sanciones que resultaron procedentes. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-3511-2023, informando las sanciones que resultaron procedentes. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5299-SOT-1359

- 6. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la evaluación de riesgo en materia de protección civil, solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4255-2023, informando las acciones procedentes para la mitigación del riesgo en el sitio. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos y a la Dirección de Protección Civil de 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----