

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-429-SOT-85

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-429-SOT-85, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 17 de enero de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Serranía número 125, colonia Insurgentes Cuicuilco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de enero de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, 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.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en calle Serranía número 149, colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Jardines del Pedregal de San Ángel y Ampliación Oriente contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-429-SOT-85

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley.

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Jardines del Pedregal de San Ángel y Ampliación Oriente contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, al predio ubicado en calle Serranía número 149, colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación HU/9M/30 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda cada 450 m² de terreno). Adicionalmente, le aplica la Norma Particular de Ordenación para predios con frente a la calle de Montaña, hasta el Boulevard Cataratas y la calle de Serranía, entre Llanura y Boulevard Ávila Camacho, ambos parámetros. El uso del suelo será habitacional unifamiliar, donde se podrá desarrollar un máximo de una vivienda por predio existente por lo que, dentro de este perímetro no se permitirá la subdivisión de lotes.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de reciente construcción con una altura total de 10.1029 metros, con un solo frente, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

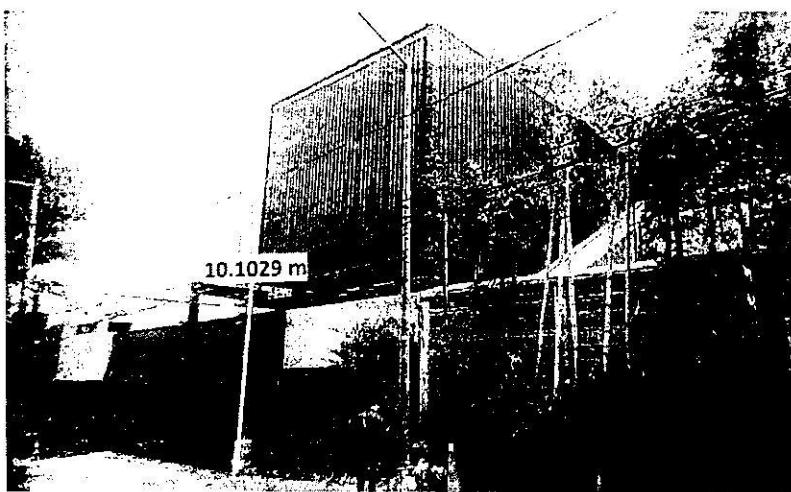


Imagen 1. Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

"(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-429-SOT-85

Para el inmueble ubicado en Calle Serranía número 149, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 059_843_54, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HU/9m/30 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre).
2. Durante los reconocimientos de hechos de fechas 04 de abril y 26 de junio de 2023 se identificó un predio con un frente correspondiente a Calle Serranía, en el que se desplanta un inmueble que de acuerdo con sus características físicas es de reciente construcción y se encuentra habitado. Toda vez que el terreno se encuentra en pendiente descendente, se obtuvo el nivel medio de banqueta y se midió a altura total del inmueble mediante estación total marca Leica modelo VIVA TS11, obteniendo como resultado 10.1029 metros.
3. Le aplican las **Particulares de Ordenación**:
 - SUPERFICIES LIBRES DE CONSTRUCCIÓN
 - ESTACIONAMIENTO
 - LICENCIA DE USO DEL SUELO
 - VIVIENDA UNIFAMILIAR
 - PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE MONTAÑA, HASTA BOULEVARD CATARATAS Y A CALLE SERRANÍA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD ÁVILA CAMACHO, AMBOS PARAMENTOS.
 - FUSIÓN DE PREDIOS
4. Considerando la zonificación HU/9m/30, y una superficie total del predio correspondiente a 785.00m²; se permite una superficie máxima de construcción de 1648.50m², en 549.50m² de superficie de desplante (70%), 235.50 m² de área libre (30%) y la construcción de un máximo de 1 (una) vivienda (...)
5. No existen potenciadores que permitan la construcción de altura adicional que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente, en la zonificación HU/9m/30 aplicable al presente caso. De lo identificado durante los reconocimientos de hechos, el inmueble cuenta con 10.1029m de altura, razón por la que **excede en 1.1029m la zonificación HU/9m/30 aplicable, que permite 9.00m máximos de altura** conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente.

(...)"

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 10.1029 metros de altura. -----



Expediente: PAOT-2022-429-SOT-85

Por lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-2952-2023 y PAOT-05-300/300-8624-2023 de fechas 14 de abril y 16 de agosto de 2023, respectivamente, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima, área libre y superficie de construcción, y uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble de referencia, así como valorar la demolición de la altura excedente a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por una altura de 10.1029 metros, incumple la zonificación HU/9m/30 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 10.1029 metros de altura.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima, área libre y superficie de construcción, y uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble de referencia, así como valorar la demolición de la altura excedente a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes.

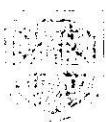
2.- En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

Por otro lado, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Asimismo, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en su numeral 1.1.2 párrafo tercero, establece que queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier uso.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en la parte norte del predio un cuerpo constructivo de dos niveles de altura donde el segundo nivel se encuentra en etapa de obra negra y sobre sale del alineamiento aproximadamente 0.40 metros y en la parte sur del predio se encuentra un segundo cuerpo constructivo conformado por dos niveles a doble altura cada uno, sin que se pueda



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-429-SOT-85

definir el uso que se le dará a los mismos, observando trabajadores al interior y exterior del predio, cabe mencionar que no se exhibía un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 23 de marzo de 2022, una persona quien se ostentó como representante del responsable de los hechos, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia, entre otros, del siguiente documento:

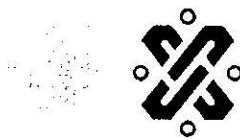
- Registro de Manifestación de Construcción folio OB/526/2016, de fecha 11 de julio de 2016, con vigencia al 11 De julio de 2018, es decir, no se encuentra vigente.

Al respecto, mediante oficios PAOT-05-300/300-2666-2022 y PAOT-05-300/300-5887-2022 de fechas 05 de abril y 07 de julio de 2022, respectivamente, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que solo cuenta con Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial para el predio ubicado en calle Serranía número 149, colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán.

Por lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-2666-2022, PAOT-05-300/300-5887-2022 y PAOT-05-300/300-2848-2023 de fechas 05 de abril, 07 de julio de 2022 y 11 de abril de 2023, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en sus numerales 1.1.1 y 1.1.2, por las actividades que se realizan en el predio de referencia, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-008779-2023, notificado en fecha 21 de agosto de 2023, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Jardines del Pedregal de San Ángel y Ampliación Oriente contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en sus numerales 1.1.1 y 1.1.2, y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de la altura excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en su numeral 1.1.2.



Expediente: PAOT-2022-429-SOT-85

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Jardines del Pedregal de San Ángel y Ampliación Oriente contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (obra nueva) y por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en sus numerales 1.1.1 y 1.1.2, y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de la altura excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Cabe señalar que del 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 primer párrafo 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 calle Serranía número 149, colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **HU/9M/30** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima de construcción, 30% mínimo de área libre y una vivienda cada 450 m² de terreno), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Jardines del Pedregal de San Ángel y Ampliación Oriente contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.

Adicionalmente, le aplica la Norma Particular de Ordenación para predios con frente a la calle de Montaña, hasta el Boulevard Cataratas y la calle de Serranía, entre Llanura y Boulevard Ávila Camacho, ambos parámetros. El uso del suelo será habitacional unifamiliar, donde se podrá desarrollar un máximo de una vivienda por predio existente por lo que, dentro de este perímetro no se permitirá la subdivisión de lotes.

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 10.1029 metros de altura.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en la parte norte del predio un cuerpo constructivo de dos niveles de altura donde el segundo nivel se encuentra en etapa de obra negra y sobre sale del alineamiento aproximadamente 0.40 metros y en la parte sur del predio se encuentra un segundo cuerpo constructivo conformado por dos niveles a doble altura cada uno, sin que se pueda definir el uso que se le dará a los mismos, observando trabajadores al interior y exterior del predio, cabe mencionar que no se exhibía un letrero con los datos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-429-SOT-85

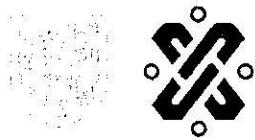
del Registro de Manifestación de Construcción, y no se observó algún indicio de fusión de predios; cuenta con una altura máxima de 10.1029 metros de altura. -----

3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por una altura de 10.1029 metros, incumple la zonificación HU/9m/30 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 30% mínimo de área libre). -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima, área libre y superficie de construcción, y uso de suelo), por las actividades que se realizan en el inmueble de referencia, así como valorar la demolición de la altura excedente a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----
5. Los trabajos de construcción (obra nueva) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en su numeral 1.1.2. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Jardines del Pedregal de San Ángel y Ampliación Oriente contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (obra nueva) y por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en sus numerales 1.1.1 y 1.1.2, y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de la altura excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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 -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-429-SOT-85

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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----

JANCA/WPB/BARS