



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-AO-33-SOT-30

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 OCT 2022

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-AO-33-SOT-30, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 01 de abril de 2022, la Titular de esta Procuraduría, instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Omega número 140, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2022.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, VIII 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción, 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Pedregal de San Francisco contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



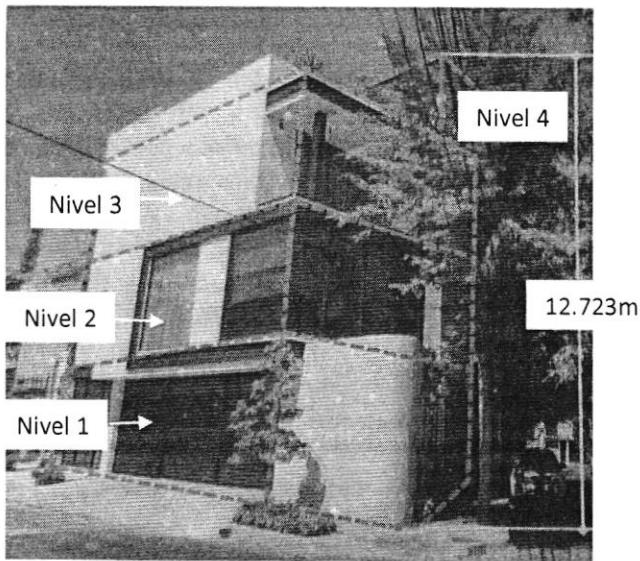
Expediente: PAOT-2022-AO-33-SOT-30

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)

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 al predio ubicado en calle Omega número 140, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **HUP/7.5 ó 9m/30** (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, con una altura de 7.5m hasta el segundo nivel y el tercer nivel no podrá rebasar los 9m, 30% de área libre, 1 vivienda cada 500 m²) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Pedregal de San Francisco contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, con una altura de 12.723m.-----



Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta
Subprocuraduría.

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, se tiene que esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-189-DEDPOT-189 en el que se determinó lo siguiente:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

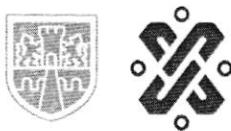
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-AO-33-SOT-30

"(...)

Para el predio localizado en Calle Omega número 140, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 059_752_06, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación directa HU ó HP/7.5 ó 9/30/1 viv. Cada 500m² (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, con una altura de 7.5m hasta el segundo nivel y el tercer nivel no podrá rebasar los 9m, 30% de área libre, 1 vivienda cada 500 m²) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Pedregal de San Francisco (PPDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de octubre de 1994.
2. Del análisis de la zonificación aplicable al predio, y considerando la superficie del predio, que es de 153.65 m², se requiere un área libre mínima de 46.095 m² correspondiente al 30% del área del predio y podrá tener hasta 107.555 m² de superficie de desplante que corresponde al 70% del predio. En la superficie permitida de desplante, se podrán construir 2 niveles en una altura máxima de 7.50m con una superficie máxima de construcción de 215.11 m² o en su caso, 3 niveles con una altura máxima de acuerdo a la zonificación de 9.00m con una superficie máxima de construcción de 268.8875 m² debido al desplante del nivel 3 en un máximo de 50% del área construida del nivel 2. Al contar con una superficie de 153.65 m², se permite la construcción de 1 (una) vivienda.
3. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 31 de marzo de 2022, se identificó un inmueble conformado por 4 niveles de altura, que por sus características físicas es de reciente obra, completamente construido y habitado. Se realizó recorrido por la calle Omega, desde donde se observó que existe un elemento construido en el costado norte de la azotea. Se realizó la medición de altura total del inmueble en el frente correspondiente a calle Omega, mediante un distanciómetro, obteniendo como resultado 12.723 metros.
4. Le aplica las siguientes Normas Complementarias Generales: Superficies Libres y Estacionamiento.
5. Le aplican las siguientes Normas Complementarias Particulares: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Plurifamiliar, Usos Existentes, Sistema de Transferencia de Potencialidad, Constancia de Zonificación y Fusión de Predios.
6. La Norma Particular de Ordenación aplicable Habitacional Unifamiliar, establece un remetimiento mínimo de 6.00m al frente en caso de contar con un nivel 3, así como un desplante de máximo el 50% respecto al nivel 2. De lo identificado en el reconocimiento de hechos, el nivel 3 se encuentra desplantado en la totalidad del nivel 2 sin contar con remetimiento.



Expediente: PAOT-2022-AO-33-SOT-30

7. La Norma Particular de Ordenación para Vivienda Unifamiliar establece que: "(...) LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SERÁ DE 9.00 M. A PARTIR DE SU PRIMER DESPLANTE. CONSIDERANDOSE DENTRO DE ESTA LIMITANTE DE ALTURA A LOS CUARTOS DE SERVICIO, TINACOS, ETC (...)", de lo anterior se desprende que, todos los elementos construidos se consideran dentro de la limitante de altura, por lo que, de lo identificado en el reconocimiento de hechos, el inmueble cuenta con 4 niveles con una altura en 12.723m. Al no existir potenciadores aplicables que permitan la construcción de instalaciones adicionales que puedan sobrepasar la altura máxima permitida por la Norma Particular de Ordenación de Vivienda Unifamiliar aplicable al predio, el inmueble rebasa en 3.723m o en un nivel lo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Pedregal de San Francisco el cual establece una altura máxima de hasta 9.00 metros en 3 niveles máximos, para el presente caso.

(...)"

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 4 niveles y/o 12.723 metros. -----

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: altura máxima, área libre y superficie de construcción), por las actividades que se realizan en el inmueble de referencia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 08 de junio de 2022 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-007638-2022, notificado en fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó al Instituto antes citado, valorar en la sustanciación de su procedimiento ejecutado el 08 de junio de 2022, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de la altura excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, 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 4 niveles con una altura de 12.723 metros, incumple la zonificación aplicable HUP/7.5 ó 9m/30 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, con una altura de 7.5m hasta el segundo nivel y el tercer nivel no podrá rebasar los 9m, 30% de área libre, 1 vivienda cada 500 m²), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles o una altura de 12.723 metros. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-AO-33-SOT-30

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo iniciado en fecha 08 de junio de 2022 y valorar en la sustanciación de su procedimiento, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de la altura excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

2.- En materia de construcción

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados.-----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado. Al respecto, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, proporcionó copia de la escritura en la que se protocoliza el contrato de compraventa del inmueble de mérito de fecha 20 de marzo de 2020, sin aportar pruebas en las cuales acredite la legalidad de la obra. -----

Ahora bien, 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; en fecha 24 de septiembre de 2021, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de uno a trece años del predio denunciado, se observó que el 27 de marzo de 2020 en el predio se encontraba un inmueble de dos niveles de altura, sin embargo para el 13 de abril del mismo año ya no se encontraba dicho inmueble, y para julio de 2022 se encuentra un inmueble de 4 niveles de altura, es decir se realizó la demolición de un inmueble de dos niveles de altura y posteriormente se construyó un inmueble de 4 niveles de altura. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-AO-33-SOT-30



13 DE ABRIL DE 2020 GOOGLE EARTH



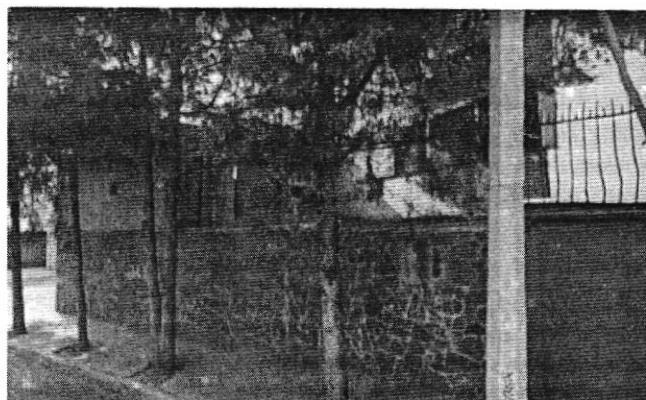
27 DE MARZO DE 2020 GOOGLE EARTH



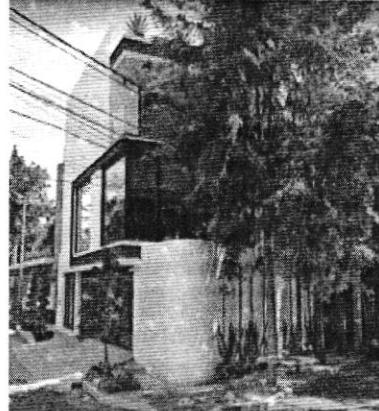
29 DE MARZO DE 2019 GOOGLE EARTH



24 DE MARZO DE 2018 GOOGLE EARTH



MAYO 2019 GOOGLE MAPS



JULIO 2022 GOOGLE MAPS

En este sentido de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-AO-33-SOT-30

Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

En este sentido, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que no cuenta con dicho documento. -----

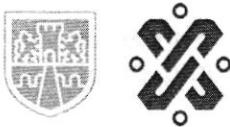
Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-008061-2022, notificado en fecha 06 de septiembre de 2022, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Pedregal de San Francisco contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, dicha Alcaldía informó que en el sentido de que ante alguna solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble de referencia, se ejercerán las acciones correspondientes a efecto de negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio. -----

Adicionalmente, se solicitó a dicha Alcaldía, informar si cuenta con procedimiento administrativo para el predio de referencia, y en su caso proporcionar copia de la Resolución Administrativa, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como valorar en la substancialización de su procedimiento, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y 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. -----

Al respecto, dicha Alcaldía informó que no cuenta con procedimiento alguno de verificación instaurado, sin que informara sobre la realización de la visita de verificación solicitada. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva), no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Coyoacán, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de construcción solicitadas, valorando esta resolución administrativa en la substancialización de su procedimiento, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes 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. -----



Expediente: PAOT-2022-AO-33-SOT-30

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

1. Al predio ubicado en calle Omega número 140, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **HUP/7.5 ó 9m/30** (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, con una altura de 7.5m hasta el segundo nivel y el tercer nivel no podrá rebasar los 9m, 30% de área libre, 1 vivienda cada 500 m²) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Pedregal de San Francisco contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 4 niveles o una altura de 12.723 metros. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles y una altura de 12.723 metros, incumple la zonificación aplicable HUP/7.5 ó 9m/30 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, con una altura de 7.5m hasta el segundo nivel y el tercer nivel no podrá rebasar los 9m, 30% de área libre, 1 vivienda cada 500 m²).-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo iniciado en fecha 08 de junio de 2022 y valorar en la sustanciación de su procedimiento, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de la altura excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
5. Los trabajos de construcción (obra nueva), no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Coyoacán, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para 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-2022-AO-33-SOT-30

6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de construcción solicitadas, valorando esta resolución administrativa en la substanciación de su procedimiento, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes 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. -----

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa, 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.-----

JANC/WPB/BARS