



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 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-2021-2550-SOT-564, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de mayo 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 construcción (ampliación y obstrucción de la vía pública), por los trabajos que se realizaron en el predio ubicado en Calle Paseo de los Abetos número 63, Colonia Paseos de Taxqueña, 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 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 85 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.-----

De conformidad con la denuncia ciudadana interpuesta ante esta Entidad, los hechos denunciados se realizan en Calle Paseo de los Abetos número 63, Colonia Paseos de Taxqueña, Alcaldía Coyoacán.-----

No obstante, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) y de la investigación realizada por esta



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2550-SOT-564

Subprocuraduría se tiene que el domicilio del predio de interés es el ubicado en Calle Paseo de los Abetos número 63 y/o Calle Cerro Culhuacán número 193, Colonia Paseos de Taxqueña, Alcaldía Coyoacán.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación y obstrucción de la vía pública), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

Se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (ampliación y obstrucción de la vía pública) 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 en 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 y obstrucción de la vía pública)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en Calle Paseo de los Abetos número 63 y/o Cerro Culhuacán número 193, Colonia Paseos de Taxqueña, 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) con una superficie de 258 m².-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad en diversas ocasiones, 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 las que inicialmente circunstanció que se constató un inmueble de 3 niveles y una construcción adicional presuntamente para uso de cubo de escaleras, no se observó letrero de obra; en la última diligencia el inmueble se encontró totalmente edificado y habitado.-----

Por lo anterior, 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

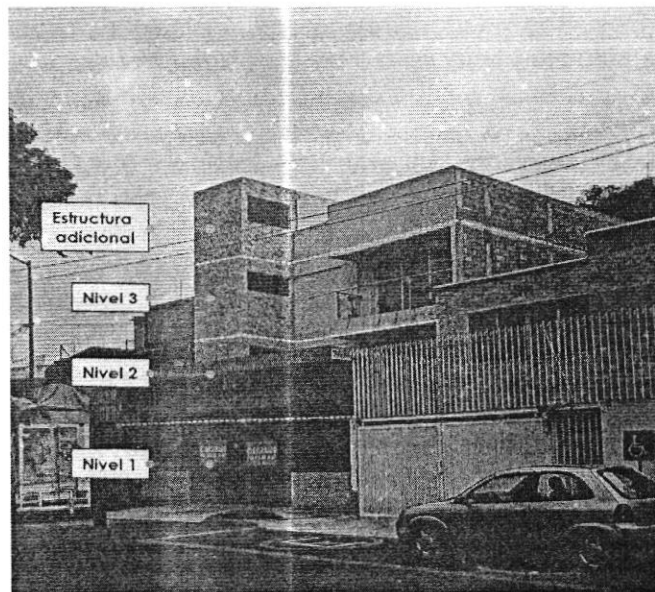


EXPEDIENTE: PAOT-2021-2550-SOT-564

si emitió algún Certificado de Uso del Suelo, que acredite los niveles adicionales a los asignados en la zonificación H/2/40/MB 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 objeto de denuncia.-----

De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se desprende que el predio cuenta con una superficie de 258 m², en el cual se permite la construcción de **1 vivienda en 2 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 309.6 m², en 154.8 m² de superficie de desplante y 103.2 m² mínimo de área libre**, no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas en el Programa Delegacional antes mencionado.-----



Fuente: PAOT

En vista de los incumplimientos observados, por cuanto hace al número de niveles construidos, en tiempo y forma esta Unidad Administrativa, 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) y circunstanciar que el proyecto realizado se ajuste a la superficie máxima de construcción, número de viviendas, superficie mínima de área libre y superficie de desplante permitida, de conformidad con la zonificación prevista para el predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, e imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, en su caso valorar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2550-SOT-564

En respuesta inicialmente, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de mérito y posteriormente la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa, informó que el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/021/2022, fue concluido mediante resolución de fecha 04 de marzo de 2022, en la que se determinó imponer como sanciones multa, clausura total temporal, así como la demolición de los niveles excedentes. No obstante, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, no se observaron sellos de dicho Instituto.-----

Por lo que compete en materia de construcción, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir los tramites y/o autorizaciones que amparen la legalidad de los trabajos de construcción realizados en el inmueble objeto de denuncia y en caso de no contar con lo antes solicitado, realizar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que no cuenta con el soporte documental que acrediten la legalidad de los trabajos realizados en el predio de mérito, por lo que, solicitó a la Dirección Jurídica llevar a cabo visita de verificación administrativa.-----

Posteriormente, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación, al respecto la Dirección Jurídica de la Alcaldía Coyoacán, informó que se ordenó llevar a cabo la Visita de Verificación Administrativa en materia de construcción, con el número de orden y expediente DGGAJ/DJ//SVA/JUDVAO/OB/019/2022. En ese sentido, del último reconocimiento se observó que la construcción estaba terminada y habitada, asimismo contaba con sellos de Clausura impuesto por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, bajo el número de procedimiento DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/019/2022, de fecha 10 de junio de 2022.----

En conclusión, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, no obstante se construyó un inmueble de 3 niveles con una estructura adicional en la azotea del tercer nivel, y toda vez que para el predio de mérito, no existe potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas en el Programa Delegacional antes mencionado, se determina que los niveles construidos no se apegan a los permitidos, además de que para la ejecución de la obra no se tramito ninguna autorización en materia de construcción de conformidad con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, existiendo incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción.-----

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 Paseo de los Abetos número 63 y/o Cerro Culhuacán número 193, Colonia Paseos de Taxqueña, 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).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 3 niveles y una construcción adicional presuntamente para uso de cubo de escaleras, durante la diligencia no se observó letrero de obra. Derivado del último reconocimiento se observó que la construcción estaba terminada y habitada, asimismo contaba con sellos de Clausura impuesto por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán bajo el número de procedimiento DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/019/2022, de fecha 10 de junio de 2022.-----
3. Para el predio de mérito no existe potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumento visita de verificación al predio objeto de investigación bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/021/2022, el cual recayó en la resolución administrativa de fecha 04 de marzo de 2022, mediante la cual se impuso como sanciones multa, clausura total temporal, así como la demolición de los niveles excedentes; durante los reconocimientos de hechos por personal adscrito a esta Procuraduría no se observaron sellos de clausura del Instituto; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento de referencia y de ser el caso llevar a cabo la reposición de sellos de clausura, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
5. Durante las diligencias realizadas, impuestos por el en materia de desarrollo urbano y toda vez que se cuenta procedimiento administrativo, el cual fue concluido mediante resolución, mediante la cual se determinó i, por lo que corresponde a la y así como la demolición de los niveles excedentes.-----
6. De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se tiene que en el inmueble denunciado se llevó a cabo la construcción de 3 niveles y una estructura adicional en la azotea del tercer nivel los cuales se realizaron sin ninguna autorización en materia de construcción de conformidad con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guarda el procedimiento que recayó en la imposición de sellos de clausura bajo el número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/019/2022, enviando copia certificada de la resolución administrativa que recayó a dicho procedimiento.-----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2550-SOT-564

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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.-----

JGP/JDNN/BASC