



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5803-SOT-1301

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5803-SOT-1301, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 02 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, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (ampliación) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle París número 254, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó 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. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico. -

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 y uso de suelo), construcción (ampliación) y conservación patrimonial**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5803-SOT-1301

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 investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% de área libre, 1 vivienda por cada 500 m², de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, donde los usos permitidos son para vivienda unifamiliar, plazas, explanadas, jardines y parques. -----

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron que se observaron dos inmuebles con características arquitectónicas diferentes, el primero cuenta con dos niveles preexistente con un nivel adicional remetido en la azotea al parecer de materiales semipermanentes (madera), el segundo inmueble cuenta con 4 niveles más un cubo y estructuras metálicas ligeras en la azotea, durante la diligencia no se observaron trabajos constructivos, así tampoco se observa material de construcción ni camiones. El uso que se advirtió en los inmuebles es habitacional. -----

En este sentido, 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 enero de 2022, se realizó la consulta al Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps/>), en el que se localizaron a pie de calle, con antigüedad de meses a 15 años del predio denunciado, de la revisión y comparación de las imágenes obtenidas de los años 2008 a 2014, se advierte que en el predio denunciado se desplanta dos inmuebles preexistentes de 2 y 4 niveles; del año 2015 a 2022, se advierte que continúan los dos inmuebles preexistentes, en el inmueble de 2 niveles se advierte que cambiaron el color de fachada y en el inmueble de 4 niveles, instalaron desde 2015 un estructura metálica ligera y una casa de almacenamiento. 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. -----

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, así como de las constancias que obran en el expediente, se advirtió que se realizaron trabajos de ampliación en el inmueble preexistente de 2 niveles, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:-----



Vista de los inmuebles preexistentes (Fuente:
Google Street View, octubre 2008)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

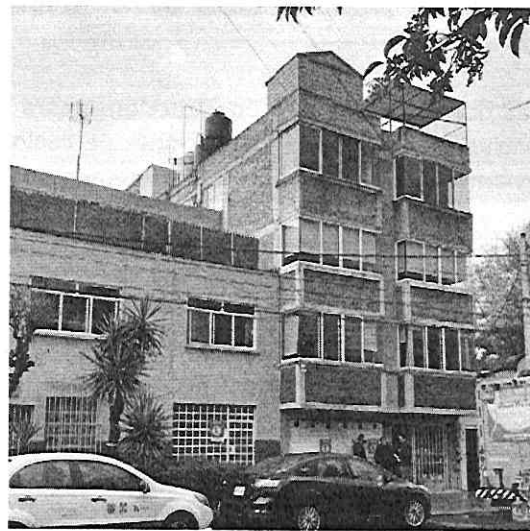
EXPEDIENTE: PAOT-2022-5803-SOT-1301



Vista de los inmuebles preexistentes (Fuente: Google StreetView, enero 2014)



Vista de los inmuebles preexistentes (Fuente: Google StreetView, febrero 2019)



Vista de los inmuebles. (Fuente: Reconocimientos de Hechos, 06 de octubre de 2022)

De lo anterior se advierte que en el inmueble preexistente de 2 niveles se ejecutaron trabajos de ampliación. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5803-SOT-1301

construcción. Al respecto, quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, mediante correo electrónico de fecha 13 de octubre de 2022, manifestó lo siguiente: -----

- "(...) 1. *Habitacional unifamiliar*
2. *Está dentro de los 9 metros de altura máxima*
3. *Le realice una modificación en un área de hasta este momento de 49 metros cuadrados en la superficie superior en una zona interna del predio correspondiente a la vivienda, sin afectar más allá del perímetro construido*
4. *La vivienda posee más de 70 años en su construcción, le estoy realizando mantenimiento y orden estructural.*
5. *El material utilizado, se ha tenido cuidado de que sea ligero.*
(...)
9. *He detenido los trabajos de remodelación, lo único que hemos desarrollado desde su notificación es limpieza del área en cuestión. (...) (sic).* -----

Así mismo, no proporcionó documental alguna con la cual acredite los trabajos ejecutados. -----

Es importante señalar que 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 del 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.** -----

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Área de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección, mediante oficio SEDUVI/DGODU/DPCUEP/3544/2022, de fecha 24 de noviembre de 2022, informó que no se registran antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o visto Bueno para el predio investigado. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Actuación por las actividades que se realizan en el predio investigado, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa informó que el día 16 de noviembre de 2022, personal Especializado en Funciones de Verificación de ese Instituto, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para predio objeto de investigación. -----

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado e instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía, informó que de una búsqueda en los archivos y controles de gestión no se



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5803-SOT-1301

encontraron antecedentes de la información solicitada, por lo que giro oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/5324/2022, de fecha 01 de diciembre de 2022, a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía a efecto de que realice visita de verificación administrativa en materia de construcción (ampliación), en el predio investigado. -----

En conclusión, en el predio investigado se desplantan dos inmuebles preexistentes, uno el cual se conforma por 3 niveles y otro de 4 niveles; en el inmueble de 3 niveles se advirtió que el último nivel es de reciente construcción el cual se encuentra remetido, es de señalar que dichos trabajos se efectuaron sin que contaran con Registro de Manifestación de Construcción, aunado a que no conto con Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por lo que incumple lo establecido por el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin poder constatar el uso de suelo ejecutado es habitacional unifamiliar o plurifamiliar. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) solicitada, por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer las sanciones procedentes. ---

Así como ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, a efecto de constatar que el uso que se ejerce sea unifamiliar. -----

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, 90 fracción X y 94 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 París número 254, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura máxima, 40% de área libre, 1 vivienda por cada 500 m2, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, donde los usos permitidos son para vivienda unifamiliar, plazas, explanadas, jardines y parques. -----

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Derivado del reconocimiento de hechos y las imágenes de Google Maps realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de ampliación vertical de un nivel sobre un inmueble preexistente de dos niveles de altura, sin advertir trabajos ni trabajadores durante la diligencia realizada, así como si el uso de suelo ejecutado es distinto del Habitacional Unifamiliar. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5803-SOT-1301

3. Los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, aunado a que no conto con Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, por lo que incumple lo establecido el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) solicitada, por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer las sanciones procedentes. -----

Así como ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, a efecto de constatar que el uso que se ejerce sea unifamiliar. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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. -----

JANC/WPB/IHG