



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-46-SOT-11

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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-2022-46-SOT-11, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de diciembre 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 desarrollo urbano (zonificación: porcentaje de área libre), construcción (ampliación), (ambiental (ruido), protección civil (riesgo) y obstrucción de la vía pública, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Canal de Miramontes número 2342, Colonia Avante, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2022.-----

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, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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), construcción (ampliación), ambiental (ruido), protección civil (riesgo) y obstrucción de la vía pública, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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), construcción (ampliación) y obstrucción de la vía pública.

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle Canal de Miramontes número 2342, Colonia Avante, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/3/30MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno) y **HC/3/30MB** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-46-SOT-11

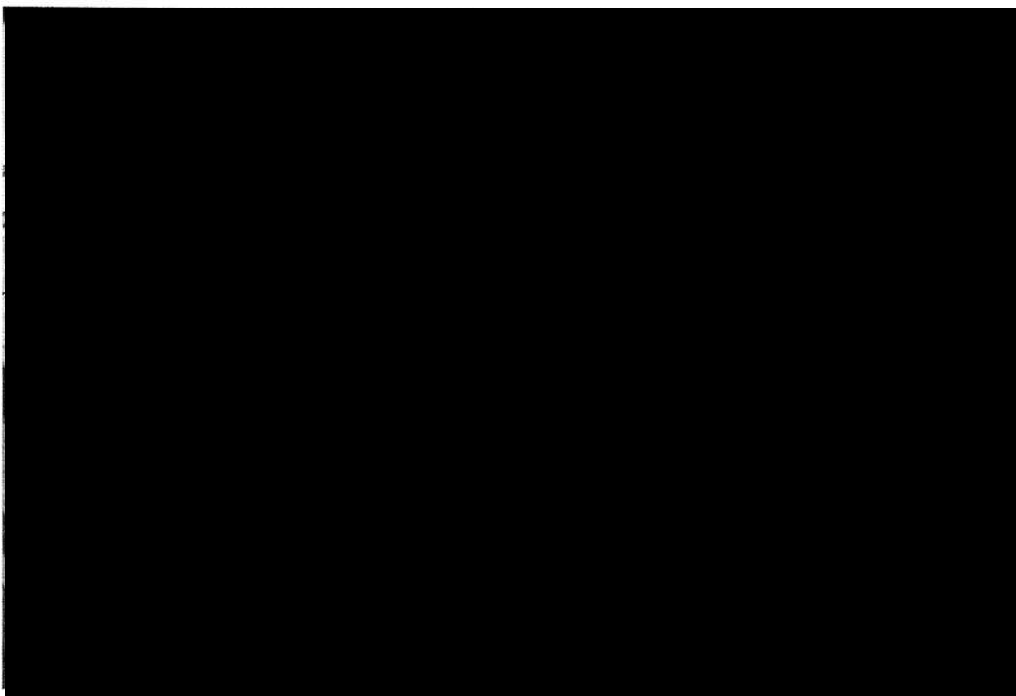
densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Canal de Miramontes U-V de: Calzada Taxqueña a: Eje 2 Oriente –H. Escuela Naval Militar.-----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 3 niveles de altura, al exterior del predio se observó una mesa de madera, herramientas sobre la vía pública y un automóvil sobre la banqueta; al momento de la diligencia se observaron trabajadores colocando losetas y se perciben emisiones sonoras provenientes de los trabajos de construcción, asimismo se constataron bultos de cemento, mezcla y losetas.-----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio dirigido al propietario y/o responsable de los hechos que se investigan, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades constructivas realizada.-----

Al respecto, de forma voluntaria una persona que se ostentó como propietario del inmueble, presentó escrito dirigido a esta Entidad, mediante el cual manifestó "(...) *NO REALICE MODIFICACIÓN SOLO REALICE EL CAMBIO DE SAGUAN POR MEDIDAS DE SEGURIDAD, DEBIDO A QUE EL QUE SE ENCONTRABA ERA DE ALTO RIESGO PARA EL ACCESO A LA PROPIEDAD (...)*" y presentó entre otros, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital Folio 50190-151PEMA21D, sin que aportará Registro de Manifestación de Construcción y/o Aviso de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción, tramitado ante la Alcaldía Coyoacán.-----

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con imágenes fotográficas relacionadas con los hechos denunciados, en las que se observa sustitución del muro posterior del inmueble y el levantamiento de un muro en el área que correspondía al área libre así como la construcción de un cuarto en la azotea, como a continuación se muestra:-----





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-46-SOT-11

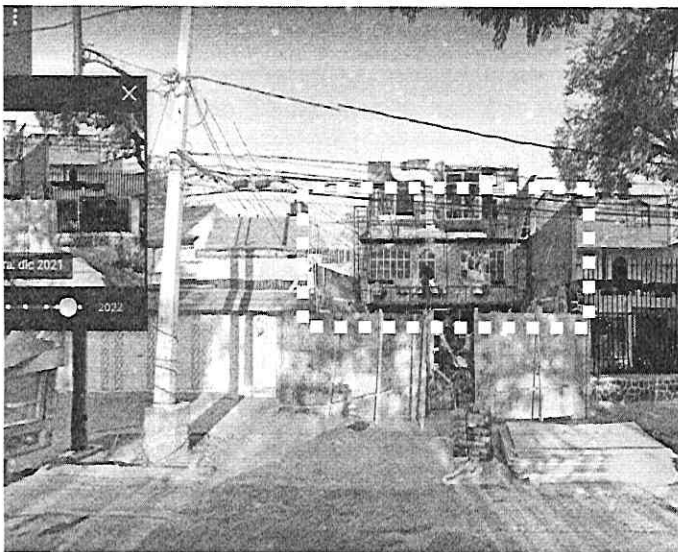
Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con tramites y/o autorizaciones que amparen la legalidad de los trabajos de construcción realizados en el inmueble objeto de denuncia y en caso de no contar con lo antes solicitado, realizar visita de verificación en materia de construcción.-----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que no cuenta con antecedentes que amparen los trabajos de construcción que se realizan en el predio de interés, por lo que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/082/2022, solicitó a la Dirección Jurídica orden de visita de verificación y en su caso instaurar el procedimiento administrativo correspondiente.-----

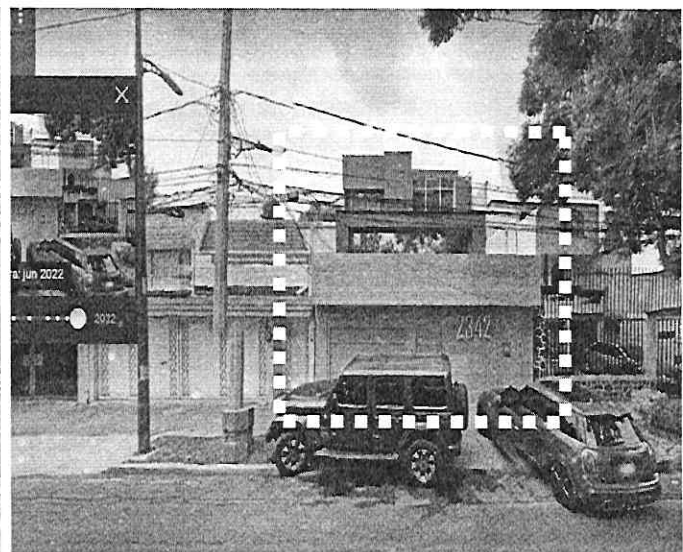
Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y densidades e intensidades permitidas), e imponer las sanciones procedentes a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

En respuesta, la Dirección de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el inmueble de mérito, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación para su substanciación.-----

Por otro lado, 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, 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 de la Ciudad de México, 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizo consulta la herramienta electrónica Google Maps (Street View) localizando el predio objeto de investigación, obteniendo imágenes a pie de calle del mes de diciembre de 2021 y del mes de junio de 2022, en las que se observa que para el mes de diciembre del año 2021, se iniciaron trabajos de ampliación y modificación de inmueble preexistente, como a continuación se muestra: -----



Fuente: Google Maps (Street View) diciembre 2021



Fuente: Google Maps (Street View) junio 2022



EXPEDIENTE: PAOT-2022-46-SOT-11

En ese sentido, y de lo constatado por esta Entidad, se observa que se llevó a cabo la ampliación de la construcción existente y la modificación de la fachada principal sin que para ello se contará con las autorizaciones correspondientes, toda vez que a dicho del propietario del inmueble, los trabajos realizados no implicaban modificaciones que dañaran muros de carga, incumpliendo lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría, mediante los oficios PAOT-05-300/300-0299-2022 y PAOT-05-300/300-4008-2022, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

2.- En materia ambiental (ruido) y protección civil (riesgo).

De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en las materias.-----

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 inmueble objeto de investigación ubicado en Calle Canal de Miramontes número 2342, Colonia Avante, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **H/3/30MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno) y **HC/3/30MB** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Canal de Miramontes U-V de: Calzada Taxqueña a: Eje 2 Oriente -H. Escuela Naval Militar).-----
2. En el inmueble denunciado, se llevó a cabo la ampliación y modificación del inmueble preexistente, sin contar con ninguna autorización para ello, incumpliendo lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficios PAOT-05-300/300-0304-2022 y ALCOY/DGGAJ/DRA/082/2022, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar la resolución administrativa que a efecto se haya emitido con motivo del procedimiento de verificación iniciado en el inmueble denunciado.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-46-SOT-11

5. De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia ambiental y riesgo.-----

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 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.-----

IGP/JDNN/BASC

