



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 SEP 2024**

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-2022-1907-SOT-462, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 01 de abril 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 construcción (ampliación y protección a colindancias), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Paseo de los Duraznos número 78, colonia Paseos de Taxqueña, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de abril 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 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.

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 (ampliación y protección a colindancias), como son: la Ley de Desarrollo



Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462

Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y 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:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación y protección a colindancias)

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.

Asimismo, 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.

En este sentido, 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 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.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio de referencia le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Media Baja: una vivienda por cada 200m² de terreno).



Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, donde los 3 primeros niveles son preexistentes, el cuarto nivel se encuentra remetido y también es preexistente en su parte posterior, sin embargo, en el frente de ese nivel se amplió el pretil, así como levantaron muros laterales de block, cerrando los vanos del cubo de escaleras. No se advirtió protección a colindancias y se observaron sellos de suspensión de actividades de la Alcaldía Coyoacán.

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

“(…)

Para el predio localizado en Calle Paseos de los Duraznos número 78, Colonia Paseos de Taxqueña, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 160_265_28, se concluye lo siguiente:

1. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 19 de abril de 2022, se identificó un inmueble de 4 niveles de altura que por sus características físicas es preexistente, con una ampliación (muros de mampostería y losa maciza de concreto) del nivel 4 en el costado poniente, que de acuerdo con sus características físicas es de reciente obra. El inmueble cuenta con sellos de "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES POR MEDIDAS DE SEGURIDAD" por parte del INVEA y se encuentra deshabitado. No se observaron trabajos de obra, equipo, material, personal ni letrero de obra. Adicionalmente se realizó la medición del frente del predio mediante distanciómetro obteniendo 7.991 metros.
2. Le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja = Una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010.



Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462

3. Del análisis espacio temporal se identificó que, respecto a las imágenes de vista de calle comprendidas de los años 2008 a 2022 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos, se identificó que el inmueble de referencia contaba con 4 niveles de altura preexistentes desde el año 2008, se realizó una ampliación en la parte posterior norte del nivel 4 en el periodo comprendido entre el año 2008 y el año 2014; y una nueva ampliación en el costado poniente del nivel 4 en el periodo comprendido entre el año 2019 y el año 2022. Las modificaciones de la última ampliación consisten en el aumento de la superficie de construcción en el nivel 4, por lo que dicha construcción no constituye un nivel adicional.
4. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación : 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de predios, 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13 Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de impacto urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
5. Le aplican las Normas de Ordenación Particular: Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General; Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados; y Mejoramiento de los Espacios Abiertos.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462

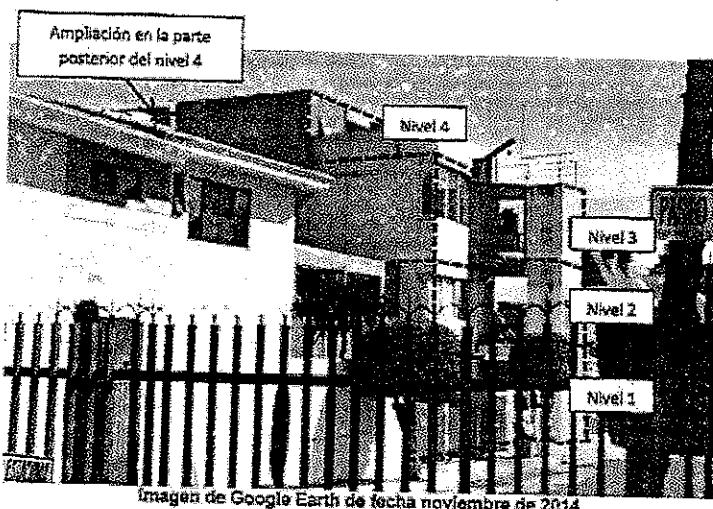
6. Para el predio existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. No obstante, considerando que el predio cuenta con un frente de 7.991 m, **no es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que no cumple con el requisito del frente mínimo establecido en la misma, el cual deberá ser de 15 m por contar con una superficie menor a 2,500 m².**

(...)"

De lo anterior se tienen las siguientes imágenes:



En noviembre del año 2008, se desplanta en el predio un inmueble conformado por 4 niveles de altura. El nivel 3 cuenta con un vano sin cancelerías.



En noviembre del año 2014, se observan modificaciones exteriores respecto al año 2008. Se colocaron cancelerías en el vano del nivel 3 y se realizó una ampliación en la parte posterior norte del nivel 4.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462



Imagen de Google Earth de fecha agosto 2015.

En agosto del año 2015, no se observan modificaciones exteriores respecto al año 2014.



Imagen de Google Earth de fecha abril 2019

En abril del año 2019, se observan modificaciones exteriores respecto al año 2015. Se instaló un tanque estacionario en una base en la azotea del inmueble, así como el montaje de una estructura metálica.

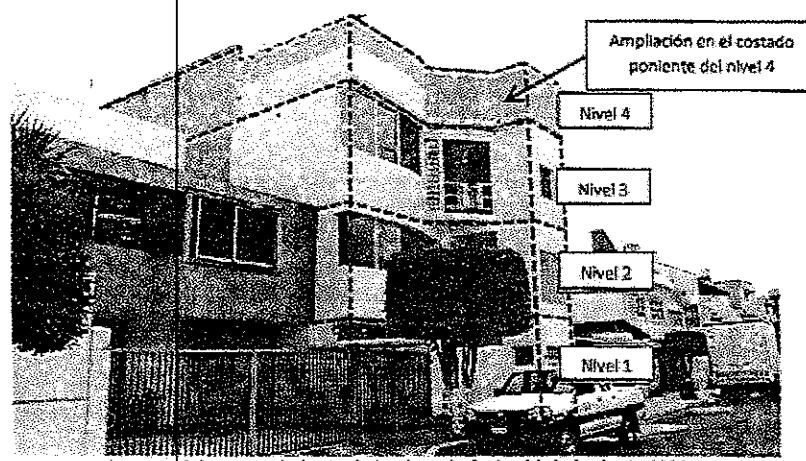


Imagen del reconocimiento de hechos de fecha 21 de junio de 2022

En junio del año 2022, se observan modificaciones exteriores respecto al año 2019. Se realizó una ampliación en el costado poniente del nivel 4.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462

En relación con lo anterior, es importante señalar que si bien el inmueble denunciado cuenta con más niveles que los permitidos en la zonificación vigente, lo correcto es que se trata de un inmueble preexistente en el que se realizaron trabajos de ampliación horizontal (en el nivel 4). -----

Por lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En este sentido, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción así como diversos documentales con los que se acrediten los trabajos constructivos en el predio de referencia, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Adicionalmente, previa solicitud de esta Subprocuraduría, la Subdirección de Procesos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informó que en atención a la resolución de fecha 11 de abril de 2022, se ordenó imponer los sellos de suspensión a la obra ubicada en el predio de referencia. -----

Ahora bien, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató el mismo inmueble, advirtiendo restos de un sello de suspensión de actividades sobre la puerta peatonal. -----

En conclusión, en el predio de referencia se realizaron trabajos de construcción (ampliación horizontal) del cuarto nivel sin que se observara protección hacia las colindancias, y sin que la Alcaldía Coyoacán informara si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite dichos trabajos. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos realizados en el predio de referencia, e informar el estado que guarda dicho procedimiento, y en caso de no haber ordenado el retiro de los sellos de suspensión, realizar las acciones legales procedentes para su reposición. -----



Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462

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 calle Paseo de los Duraznos número 78, colonia Paseos de Taxqueña, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Media Baja: una vivienda por cada 200m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, donde los 3 primeros niveles son preexistentes, el cuarto nivel se encuentra remetido y también es preexistente en su parte posterior, sin embargo, en el frente de ese nivel se amplió el pretil, así como levantaron muros laterales de block, cerrando los vanos del cubo de escaleras. No se advirtió protección a colindancias y se observaron sellos de suspensión de actividades de la Alcaldía Coyoacán. -----
3. En el predio de referencia se realizaron trabajos de construcción (ampliación horizontal) del cuarto nivel sin que se observara protección hacia las colindancias, y sin que la Alcaldía Coyoacán informara si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite dichos trabajos. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos realizados en el predio de referencia, e informar el estado que guarda dicho procedimiento, y en caso de no haber ordenado el retiro de los sellos de suspensión, realizar las acciones legales procedentes para su reposición. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1907-SOT-462

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: -----

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 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.-----

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400
Página 9 de 9

