



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3329-SOT-722

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 DIC 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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3329-SOT-722, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 26 de octubre de 2020, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil, esto en el predio ubicado en Avenida Cruz del Sur número 61, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, 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, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 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 y 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.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

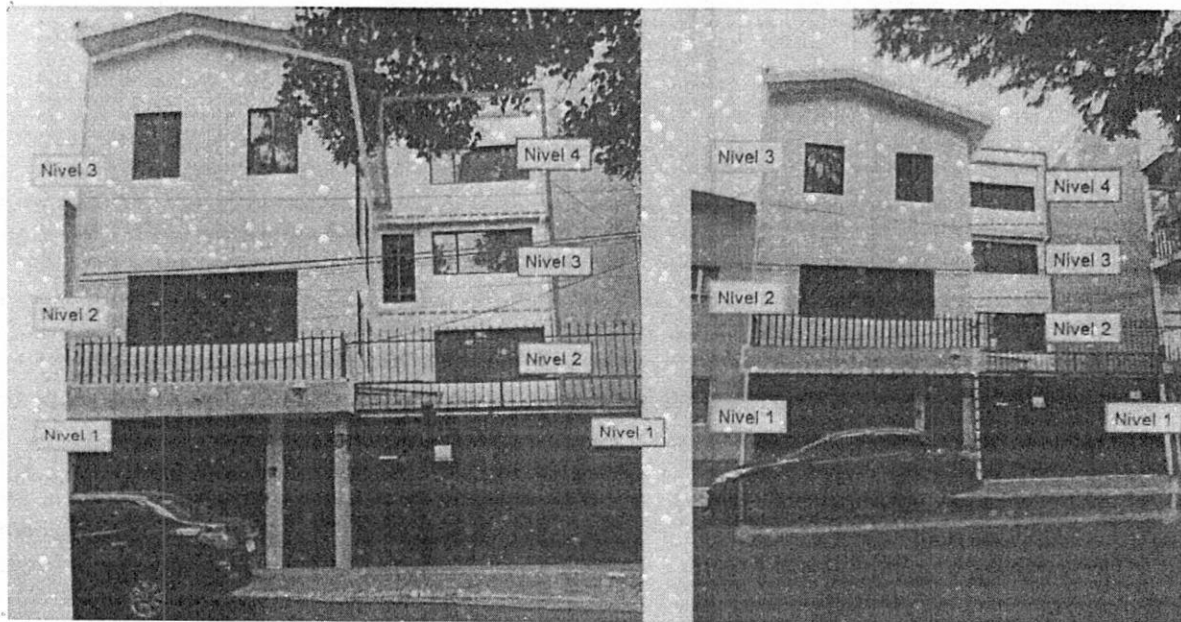


EXPEDIENTE: PAOT-2020-3329-SOT-722

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 investigado le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máximo, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de junio de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble conformado por dos volúmenes el primero de 3 niveles y el segundo de 4 niveles de altura, completamente terminado y habitado. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 14 de junio de 2022.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2022-236-DEDPOT-236, de fecha 28 de julio de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: ---

"(...)

1. **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-2020-3329-SOT-722

Al contar con una superficie de 194 m² y aplicando las Normas Generales de Ordenación números 01 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" y 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", en el predio se permite una superficie máxima de construcción de 232.8 m² en 2 niveles, un máximo 135.8 m² de superficie de desplante, 58.2 m² de área libre mínima y la construcción de máximo 1 (una) vivienda, de conformidad con lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de junio de 2022, se observó un inmueble conformado por 4 niveles de altura, completamente terminado y habitado, se realizó la medición del frente del predio mediante distanciómetro, obteniendo como resultado un total de 9.77 metros.

2. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica 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. -----
3. 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; Mejoramiento de los Espacios Abiertos y Fusión de Predios. -----
4. 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, tales como la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre. No obstante, considerando que el predio cuenta con un frente de 9.77 m, **no es susceptible de aplicación de dicha norma, 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 que se desprende que se le permiten 2 niveles máximo de altura conforme la zonificación aplicable.** -----
5. Del análisis espacio temporal se puede resumir que en el predio objeto del dictamen, se desplanta un inmueble preexistente desde el año 2009, y hasta el 2020, conformado por dos volúmenes de 3 niveles, uno ubicado al centro del predio que contaba con una losa plana maciza, así como una cubierta y el segundo al costado oriente, mismo que contaba con una cubierta a dos aguas. Adicionalmente, se observa un volumen de 2 niveles sobre el costado sur del predio así como dos área libres en el inmueble; (A1) al nor-oriente del predio, y (A2) en el costado poniente. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3329-SOT-722

Sin embargo, en el predio se realizaron las siguientes modificaciones: -----

- **2011:** Retiro de la cubierta ubicada en el volumen central de 3 niveles, para cerrar el área con muros, cancelaría y una losa maciza, pero manteniendo la conformación general del inmueble. -----
- **febrero de 2021:** construcción de un nivel adicional en el área de azotea, por lo que el inmueble actualmente cuenta con 4 niveles, es decir 3 niveles de carácter preexistente y 1 nivel que de acuerdo con sus características físicas es de reciente obra, así como la ampliación del mismo volumen central hasta la colindancia poniente del predio, reduciendo el área libre identificada como A2 hacia el nor-poniente del predio. -----
- **marzo, julio y septiembre de 2021:** Continuación de los trabajos, observando herramientas y equipos en general, y modificaciones exteriores desde la fachada oriente, que constan en el reforzamiento del portón de acceso con soleras, así como el incremento del desplante en el costado oriente del nivel 1 con una construcción adicional, en el área del patio de iluminación y ventilación (A1). -----
- **mayo 2022:** trabajos de obra terminados, con acabados en toda la edificación. -----

(...)"

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la 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 construcción. Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del predio investigado, presentó escrito ante esta Procuraduría en fecha 16 de noviembre de 2021, a través del cual realizó diversas manifestaciones sin que aportara documental alguna que acredite los trabajos de obra ejecutados.-----

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. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0868/2022, dicho Instituto informo que inicio procedimiento administrativo a través del cual emitió en fecha 16 de noviembre de 2021 resolución administrativa sancionatoria para el predio investigado.-----

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, incumple la zonificación aplicable H/2/40/MB y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble de 4 niveles de altura.-----

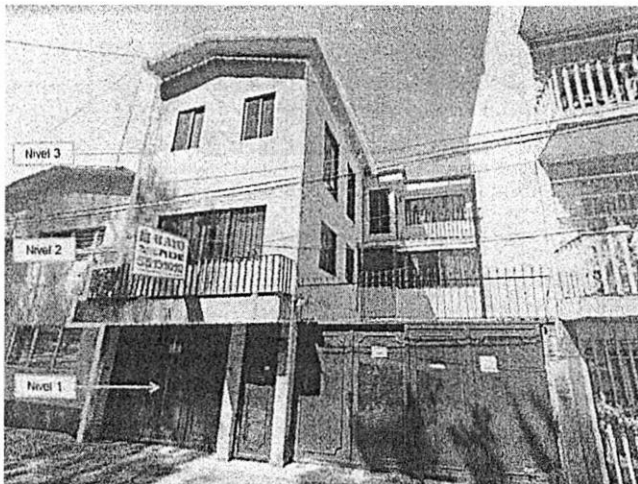


EXPEDIENTE: PAOT-2020-3329-SOT-722

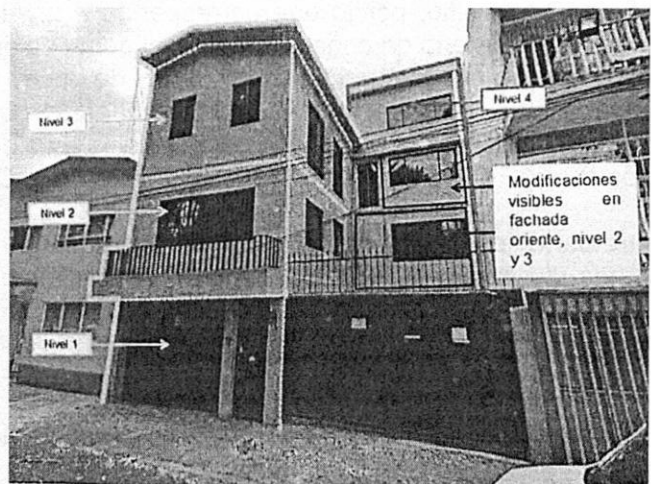
2.- En materia de construcción (obra nueva) y protección civil.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble conformado por dos volúmenes el primero de 3 niveles y el segundo de 4 niveles de altura, completamente terminado y habitado, sin constatar actividades de construcción y sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----

A mayor abundamiento, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2022-236-DEDPOT-236, de fecha 28 de julio de 2022, a través de la cual se realizó el estudio multitemporal sobre los cambios físicos que ha sufrido el predio investigado a través del programa de información geográfica Google Earth. En este sentido, en marzo de 2020 se advierte que el inmueble investigado cuenta con 3 niveles de altura sin observar indicios de construcción. No obstante, en marzo de 2021 se advierten modificaciones respecto al año 2020 en la fachada oriente, constatando la ampliación de un nivel en la azotea, teniendo un total de 4 niveles de altura, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Google Earth, Street View marzo de 2020



Google Earth, Street View marzo de 2021

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la 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 construcción. Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del predio investigado, presentó escrito ante esta Procuraduría en fecha 16 de noviembre de 2021, a través del cual realizó diversas manifestaciones sin que aportara documental alguna que acredite los trabajos de obra ejecutados. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, la Coordinación de Ventanilla Única de esa Alcaldía mediante oficio número DGGAJ/VUT/0338/2022, así como la Dirección de Registros y Autorizaciones mediante el oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4587/2022, informaron que **no hay información alguna en relación a Registro de Manifestación de Construcción**, de igual manera refirió que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4424/2022 solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía instrumentar visita de verificación administrativa al predio investigado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3329-SOT-722

Por su parte esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.-----

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción solicitadas, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Por otra parte, le corresponde a dicha Alcaldía ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Avenida Cruz del Sur número 61, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 060-019-21, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura máximo, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m2 de la superficie del terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3329-SOT-722

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble conformado por dos volúmenes el primero de 3 niveles y el segundo de 4 niveles de altura, completamente terminado y habitado, sin constatar actividades de construcción y sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. La construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable **H/2/40/MB** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble de 4 niveles de altura.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán realizar acciones de verificación solicitada en materia de construcción, en el predio referido, e imponer las sanciones procedentes, y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán realizar acciones de verificación solicitada en materia de construcción, en el predio referido, e imponer las sanciones procedentes, y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3329-SOT-722

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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCM/PB/JHP