



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1212-SOT-263

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1212-SOT-263, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de marzo de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual 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) y construcción (demolición y obra nueva) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Avenida Universidad número 1846, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Lo anterior, derivado de 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.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias.

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 1 de 6



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 (demolición y obra nueva)

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/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja: una vivienda a cada 200 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad de Avenida Universidad N-O de: Av. Avenida Miguel Ángel de Quevedo a: Av. de los Insurgentes, por lo que le corresponde la zonificación HM/6/40/z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "Z" (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá).-----

Adicionalmente, el predio ubicado en Avenida Universidad número 1846, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, se localiza dentro de la zona de amortiguamiento denominada "Buffer Level 2" en donde la restricción de altura es de 2 niveles, y cualquier intervención requiere aprobación del Comité del Patrimonio Mundial, de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.).-----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, cubiertos por malla sombra los niveles 2,3 y 4, durante la diligencia se constataron que se realizan trabajos de demolición en los niveles 3 y 4, no exhibía letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial ni del Registro de Manifestación de Construcción. En el último reconocimiento de hechos, se constató el avance de los trabajos de demolición en el cuarto nivel solo se observaron los muros y entre los niveles 3 y 4 no se advirtió la losa de entrepiso, no exhibe letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial .-----

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 23 de febrero de 2022, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, se observó un inmueble de 4 niveles. 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1212-SOT-263

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, se observó que se realizaron trabajos de demolición en el inmueble, tal y como se muestra en las siguientes imágenes. -----



Vista del inmueble objeto de investigación.
(Fuente: Google Maps, año 2021)



Vista del inmueble objeto de investigación.
(Fuente: Google Maps, año 2017)

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 construcción. Al respecto, quien se ostentó como Directo General de proyecto y obra, mediante escrito de fecha 12 de noviembre de 2021, el cual fue recibido por correo electrónico en misma fecha, manifestó lo siguiente: -----

“(...) Al respecto me permito informarle que dentro del predio en referencia NO se está construyendo Obra Nueva alguna y tampoco se ha contravenido con lo dispuesto en el programa parcial de desarrollo urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán, toda vez que el inmueble existente fue concluido desde el año 1975, tal y como se puede mostrar mediante los planos originales y el aviso de terminación de obra (...)”

“Asimismo, me permito aclarar que los trabajos que actualmente se están llevando a cabo en dicho inmueble, tienen por objeto la sustitución de acabados en pisos, muros, plafones interiores y cancelería en todos los niveles y estas intervenciones menores fueron informadas a la alcaldía Coyoacán desde el 23 de noviembre de 2020, quedando constancia de ello en el oficio de autorización expedido el día 30 de noviembre de 2020, bajo el folio número DGODU/2916/2020 (...)”. -----

Adicionalmente, remitió copia en archivo digital de las siguientes documentales: -----

- Licencia número 1/272/70, de fecha 15 de enero de 1970, tipo de obra: obra nueva, para construir un edificio de comercios, oficinas y casa habitación en 4 niveles. -----
- Licencia número 1/984/74/94, de fechas 12 de diciembre de 1974, para ampliación. -----

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400
Página 3 de 6



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1212-SOT-263

- 2 Planos Arquitectónicos. -----
- Manifestación de Construcción de terminación de la Construcción número MIMB-191027, con sello de oficialía de partes del 16 de diciembre de 1975. -----
- Autorización de ocupación y uso de fecha 22 de julio de 1976. -----
- Escrito de fecha 23 de noviembre de 2020 dirigido al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía de Coyoacán. -----
- Oficio número DGODU/2916/2020, de fecha 30 de noviembre de 2020, que contiene la autorización para realizar la sustitución de acabados en pisos, muros, plafones interiores y cancelería. -----
- Escrito de fecha 02 de febrero de 2021, en el que solicita la prórroga para el Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial. -----

No obstante, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones, informó que de acuerdo a los archivos que competen a esa Dirección, no se localizó ningún trámite en cuanto a Licencia de Construcción Especial ni de Registro de Manifestación de Construcción. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), por los trabajos que se ejecutan en el predio investigado, así como imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

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**. -----

Asimismo, de conformidad con los artículos 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México **la licencia de construcción especial** es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o desmantelar una obra o instalación. -----

En ese sentido, el artículo 62 fracción II del Reglamento en comento, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, **para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma**. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1212-SOT-263

En conclusión, los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio investigado corresponden a la realización actividades de demolición parcial del inmueble preexistente, dichos trabajos no se encuentran dentro de los supuestos de aplicación del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que requieren de una Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento en comento. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 Avenida Universidad número 1846, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja: una vivienda a cada 200 m²), asimismo le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad de Avenida Universidad N-O de: Av. Avenida Miguel Ángel de Quevedo a: Av. de los Insurgentes, por lo que le corresponde la zonificación HM/6/40/z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "Z" (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Adicionalmente, el predio ubicado en Avenida Universidad número 1846, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, se localiza dentro de la zona de amortiguamiento denominada "Buffer Level 2" en donde la restricción de altura es de 2 niveles, y cualquier intervención requiere aprobación del Comité del Patrimonio Mundial, de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en los cuales se realizaron trabajos de demolición parcial en el nivel 4, y la losa de entrepiso entre el nivel 3 y 4; no exhibe letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición. -----
3. Los trabajos de construcción que se constataron hasta el momento en el predio investigado corresponden a la realización actividades de demolición parcial en el predio investigado los cuales no contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, por lo que incumple con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1212-SOT-263

4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 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/HG