



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1229-SOT-268
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1060-SOT-306
Y PAOT-2023-2440-SOT-720

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 MAR 2024

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 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1229-SOT-268 y acumulados PAOT-2023-1060-SOT-306 y PAOT-2023-2440-SOT-720, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fechas 01 de marzo de 2022, 22 de febrero y 26 de abril de 2023, diversas personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Salvador Novo número 151, esquina con Miguel Ángel de Quevedo, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán.

Para la atención de las denuncias ciudadanas presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción III y V, 21, 25 fracciones III, IV, V, 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Centro histórico Coyoacán”.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1229-SOT-268
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1060-SOT-306
Y PAOT-2023-2440-SOT-720

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 conservación patrimonial), construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico Coyoacán", que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en calle Salvador Novo número 151, esquina con Miguel Ángel de Quevedo, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas, y/o Comercio, con una altura máxima de 9.00 metros sobre el nivel de banqueta, cuyos accesos y salidas deberán de ser exclusivamente por la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, 30% mínimo de área libre y 120 m² mínimos de vivienda; adicionalmente el predio de interés se encuentra dentro de la Zona de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere del Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en calle Salvador Novo número 151, esquina con Miguel Ángel de Quevedo, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se constató la ejecución de una obra nueva que hasta el momento cuenta con un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, además se observó una lona rotulada con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

En ese sentido, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, y/o director responsable de la obra mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta.

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, para realizar trabajos de construcción. Al respecto, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0586/2022 SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0795/2022, de fechas 03 y 28 de marzo de 2022, informó que el predio de interés se localiza en Área de Conservación Patrimonial, dentro del



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1229-SOT-268
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1060-SOT-306
Y PAOT-2023-2440-SOT-720

polígono de Zona de Monumentos Históricos de la Alcaldía Coyoacán, y está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0465/2020, de fecha de 07 de febrero de 2020, se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para oficinas en 3 niveles (Sótano + P.B. + 2 niveles), con una altura de 9.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,674.54 m² sobre nivel de banqueta y en una superficie de construcción de 960.94 m² bajo nivel de banqueta, proporcionando 31 cajones de estacionamiento con sistema de eleva-autos y mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0102/2021, de fecha 26 de enero de 2021, se emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0465/2020.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con la documentación que acredite la legalidad de los trabajos que se realizan en el predio de interés. Al respecto, mediante oficios ALCOY/DGGAJ/DRA/1962/2022 y ALCOY/DGGAJ/DRA/2468/2022, de fechas 07 de abril y 06 de julio de 2022, la Dirección de Registros y Autorizaciones informó que cuenta con las siguientes documentales.

- Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/0020/2021, con vigencia del 17 de diciembre de 2021 al 17 de diciembre de 2024.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio OB/0166/2021, con fecha de expedición del 15 de abril de 2021, emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán.
- Memoria Arquitectónica Descriptiva y de Áreas.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 831-151GAEM21, de fecha de expedición 02 de febrero de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0102/2021, de fecha 26 de enero de 2021, mediante el cual se emite la opinión técnica para la Revalidación del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0465/2020, de construcción de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial.
- Oficio número 401.3S.1-2021/0329, de fecha 03 de marzo de 2021, emitido por la Subdirección de Autorizaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual se señala que el predio objeto de investigación no está considerado como monumento histórico, ni es colindante con alguno de éstos, sin embargo, se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que cualquier obra deberá contar con la autorización previa de ese Instituto.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1229-SOT-268
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1060-SOT-306
Y PAOT-2023-2440-SOT-720**

Finalmente, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles, superficie de área libre y conservación patrimonial), a efecto de constatar que el proyecto en ejecución cumpla con las restricciones de altura y la superficie mínima de área libre, en su caso imponga las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0084/2024, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa, informó que Personal Especializado en Funciones de Verificación de ese Instituto inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esa Entidad, por ser la Unidad que conoce, substancia y resuelve los procedimientos de verificación administrativa.

En ese sentido, toda vez que para la obra que se realiza en el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/0020/2021, se realizó el análisis de la misma como a continuación se muestra:

Zonificación aplicable al predio de interés conforme al PPDU "Centro Histórico de Coyoacán"	Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas, y/o Comercio, con una altura máxima de 9.00 metros sobre el nivel de banqueta, cuyos accesos y salidas deberán de ser exclusivamente por la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, 30% mínimo de área libre y 120 m ² mínimos de vivienda.						
	Superficie predio	Niveles	Superficie desplante	Superficie máxima de construcción permitida	Superficies cuantificables Y no cuantificable	Área libre	Vivienda
Densidades permitidas conforme al Certificado	825.00 m ²	9.00 metros de altura	577.50 m ² (70%)	1,732.50 m ²	-----	247.50 m ² (30%)	1
Registro de Manifestación de Construcción	825.00 m ²	3	577.50 m ² (70.00%)	-----	1,680.42m ² cuantificables 877.08m ² no cuantificables	247.50 m ² (30.00 %)	-
Memoria arquitectónica descriptiva y de áreas	825.00 m ²	3	577.50 m ² (69.68%)	1,680.42 m ²	1,680.42m ² cuantificables 960.94m ² no cuantificables	247.50 m ² (30.32 %)	-
Declaratoria de Cumplimiento Ambiental	825.00 m ²	3	577.50 m ² (69.68%)	-----	1,680.42m ² cuantificables 960.94m ² no cuantificables	247.50 m ² (30.32 %)	20 oficinas



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1229-SOT-268
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1060-SOT-306
Y PAOT-2023-2440-SOT-720

Por otro lado, de las documentales que obran en el expediente de interés se tiene que el inmueble objeto de investigación cuenta con una altura de **8.47 metros (desde nivel de banqueta hasta el pretil)**, se identificaron dos volúmenes constructivos en la azotea del inmueble, los cuales por sus características físicas se encuentran dentro de los supuestos de la Norma Particular de Ordenación para Alturas.

En ese tenor, se concluye que el proyecto constructivo fue registrado ante la Dirección General de Registros y Autorizaciones| de la Alcaldía Coyoacán, mediante el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente y dicha autoridad corroboró su existencia, y del análisis realizado se tiene que el mismo se ajusta a lo permitido de conformidad con la zonificación aplicable; no obstante corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, previo a otorgar autorización de uso y ocupación constatar que lo ejecutado se ajuste a lo registrado y en caso de constatar inconsistencias iniciar el procedimiento correspondiente, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación.

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento de verificación iniciado por esa Entidad.

3.- En materia ambiental (derribo de árboles)

Respecto al derribo de arbolado la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, prevé en sus artículos 118 y 119 que la poda y/o derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad de la misma actividad. Asimismo, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México, establece que todo derribo y/o poda deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.

Por cuanto hace a los hechos denunciados en la materia, los mismos fueron investigados dentro del expediente PAOT-2019-3712-SOT-1436, mismo que fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 10 de diciembre de 2019, en la cual se concluyó que “(...) corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en el sitio de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.”.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1229-SOT-268
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1060-SOT-306
Y PAOT-2023-2440-SOT-720

Al respecto, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que inició procedimiento de inspección y vigilancia, posteriormente emitió Resolución Administrativa mediante la cual determinó imponer sanciones, sin embargo, la misma fue recurrida y se declaró la nulidad lisa y llana, así como de todos los actos emitidos dentro del procedimiento de inspección y vigilancia realizado. -----

Por otro lado, se le solicito a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con declaratoria de cumplimiento ambiental para los trabajos de construcción que se realizan. Al respecto, mediante oficio DGEIRA/SAJAOC-SUB/0095/2022, la Subdirección de Asuntos Jurídicos y Atención a Órganos de Control, informó que cuenta con el expediente DEIAR-DCA-364/2021, integrado con motivo de la presentación de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 28 de junio de 2021, con motivo de la realización del proyecto denominado "Oficinas SN 151", mismo que constará de 20 oficinas con 31 cajones de estacionamiento y 19 espacios para estacionamiento de bicicletas, contemplados en 3 niveles S.N.B. con 1,680.42 m² y 1 nivel B.N.B. con 960.94 m², cuenta con 10 árboles al exterior los cuales no serán afectados por el proyecto y se derribaron 9 árboles al interior del predio con previa autorización de la Alcaldía Coyoacán, que serán restituidos de acuerdo a la NADF-001-RNAT-2015. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, remitir las constancias que dieron origen a la autorización del derribo de 9 individuos arbóreos localizados al interior del predio, así como el documento en el cual se señale la restitución y/o compensación correspondiente, lo anterior de conformidad con lo informado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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

- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico Coyoacán", que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en calle Salvador Novo número 151, esquina con Miguel Ángel de Quevedo, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1229-SOT-268
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1060-SOT-306
Y PAOT-2023-2440-SOT-720

Plurifamiliar y/u Oficinas, y/o Comercio, con una altura máxima de 9.00 metros sobre el nivel de banqueta, cuyos accesos y salidas deberán de ser exclusivamente por la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, 30% mínimo de área libre y 120 m² mínimos de vivienda; adicionalmente el predio de interés se encuentra dentro de la Zona de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere del Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la ejecución de una obra nueva que hasta el momento cuenta con un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, además se observó una lona rotulada con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.
3. El inmueble objeto de investigación cuenta con una altura de **8.47 metros (desde nivel de banqueta hasta el pretil)**, se identificaron dos volúmenes constructivos en la azotea del inmueble, los cuales por sus características físicas se encuentran dentro de los supuestos de la Norma Particular de Ordenación para Alturas.
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación administrativa en el sitio denunciado, por lo que le corresponde enviar la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, previo a otorgar autorización de uso y ocupación constatar que lo ejecutado se ajuste a lo registrado y en caso de constatar inconsistencias iniciar el procedimiento correspondiente, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación.
6. En materia ambiental, el derribo de arbolado fue investigados dentro del expediente PAOT-2019-3712-SOT-1436, que fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 10 de diciembre de 2019, por lo que la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que inició procedimiento de inspección y vigilancia, posteriormente emitió Resolución Administrativa mediante la cual determinó imponer una multa, no obstante la misma fue recurrida y se declaró la nulidad lisa y llana, así como de todos los actos emitidos dentro del procedimiento de inspección y vigilancia.
7. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que la alcaldía Coyoacán autorizó el derribo de 9 árboles, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1229-SOT-268
Y ACUMULADOS PAOT-2023-1060-SOT-306
Y PAOT-2023-2440-SOT-720

de la Alcaldía Coyoacán, remitir las constancias que dieron origen a la autorización del derribo de 9 individuos arbóreos localizados al interior del predio, así como el documento en el cual se señale la restitución y/o compensación correspondiente.

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:

R E S U E L V E

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, a la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos, ambas de la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.

LQV/JDN/IXCA

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 8 de 8

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL