



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 2023**

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-2022-1262-SOT-278, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:---

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de marzo de 2022, varias 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación y ampliación), por las actividades de oficinas y los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Inglaterra número 23, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de marzo 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 las personas denunciantes 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación y ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Sobre el particular, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo), construcción (remodelación y ampliación), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle Inglaterra número 23, Colonia Parque San



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1262-SOT-278

Andrés, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), donde los usos de suelo para oficinas y despachos **se encuentran prohibidos**, como a continuación se muestra:-----

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral Dirección Calle y Número: INGLATERRA 23 Colonia: PARQUE SAN ANDRÉS Código Postal: 04040 Superficie del Predio: 281 m ²							
<small>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente la expedición del Certificado correspondiente.</small>		<small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small>					
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	4% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional (Ver Tabla de Uso)	2	4.0	40	9	MB_CO (Muy Baja 1 viv/200 m ²)	238	1

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 desde la vía pública observó un inmueble de 3 niveles consolidado y habitado, que cuenta con dos frentes (sobre calle Inglaterra y AV. América) durante la diligencia una persona quien se ostentó como encargado manifestó que el inmueble siempre ha sido un estudio de grabación y nunca tuvo uso habitacional.-----

En esas consideraciones, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2074-2022, dirigido al propietario, poseedor u ocupante del predio de mérito, 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 que realiza en materia de zonificación y uso del suelo.-----

En ese sentido, de forma voluntaria, una persona quien se ostentó como copropietaria del inmueble de mérito, envió un escrito dirigido a la cuenta institucional de esta Procuraduría, sin que realizara ninguna manifestación o en su caso aportara alguna documental que acreditara la zonificación y uso del suelo que se ejerce.-----

Aunado a lo anterior, 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, 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, realizó la búsqueda del inmueble denunciado en la herramienta Google Maps, obteniendo imágenes a pie de la Calle, identificando que desde el 2008 y al menos hasta noviembre de 2021,

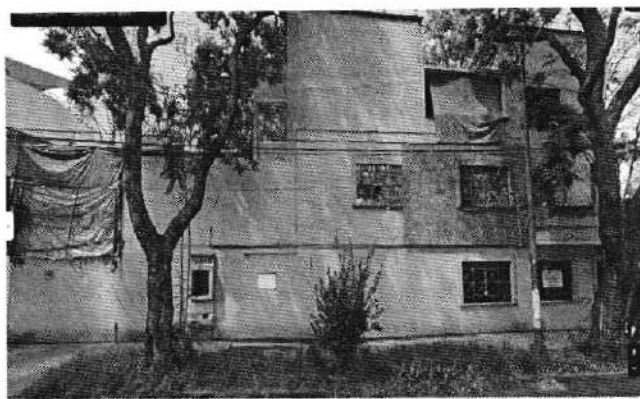
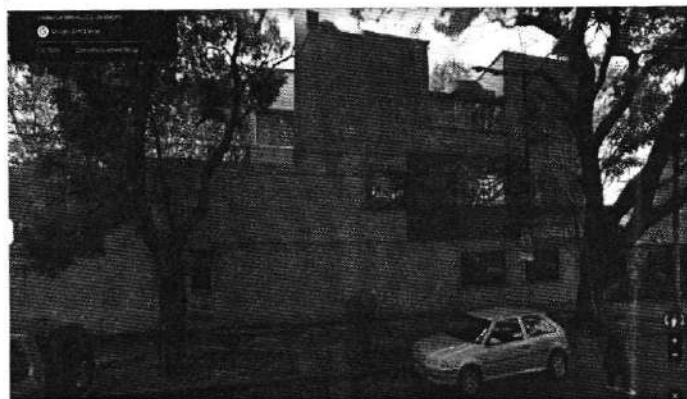


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1262-SOT-278

contaba con 3 niveles, y para 2022 las condiciones y características del inmueble cambiaron como a continuación se muestra: -----



2008 a 2021
Fuente Google Maps



2022
Fuente Google Maps

Adicionalmente a lo anterior, se realizó la búsqueda del predio objeto de investigación en la herramienta Google, localizando la página <https://www.youtube.com/watch?v=jexSla8ppyg>, en la que se realiza un video y recorrido de todas las instalaciones que integran el inmueble objeto de investigación, pudiendo contratar que el inmueble actualmente está constituido por una **construcción de 4 niveles habilitados en todas sus extensiones para uso de oficinas y/o despachos**, además se identificó que no cuenta con superficie de área libre como a continuación se muestra: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

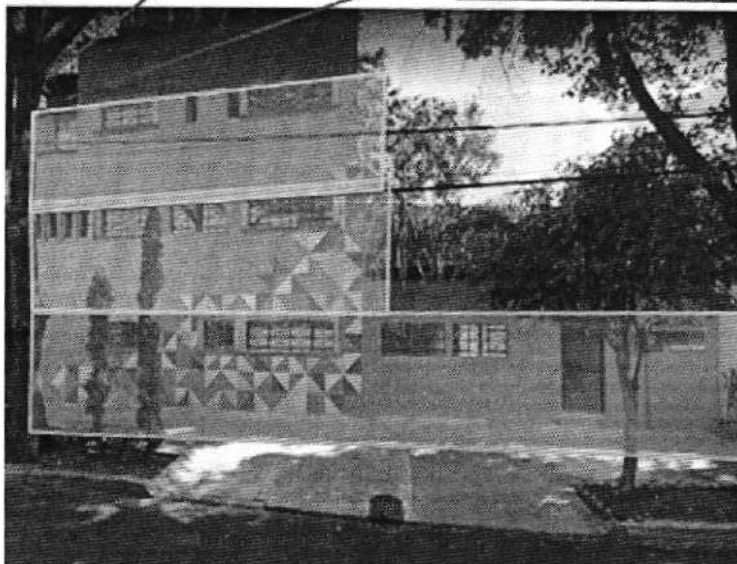
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO





SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1262-SOT-278



El cuarto nivel no es apreciable desde vía pública, no obstante lo anterior, del material que se pública se observa que esta edificado para uso de oficinas y despachos



-  Cuarto nivel
-  Tercer nivel
-  Segundo nivel
-  Primer nivel

FPV noox Inglaterra



FPV noox Inglaterra



FPV noox Inglaterra



Imágenes de toda la planta baja del inmueble denunciado, habilitado para uso de oficinas o despacho
Fuente: <https://www.youtube.com/watch?v=jexSla8ppyg>



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1262-SOT-278

FPV noox Inglaterra



FPV noox Inglaterra

FPV noox Inglaterra



FPV noox Inglaterra

FPV noox Inglaterra



Imágenes de todo el primer nivel del inmueble denunciado, habilitado para uso de oficinas o despacho
Fuente: <https://www.youtube.com/watch?v=jexSla8ppyg>

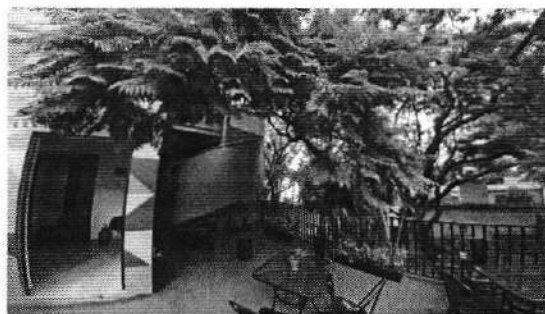
FPV noox Inglaterra

FPV noox Inglaterra



FPV noox Inglaterra

FPV noox Inglaterra



Imágenes del tercer nivel del inmueble denunciado, habilitado para uso de oficinas o despacho
Fuente: <https://www.youtube.com/watch?v=jexSla8ppyg>

FPV noox Inglaterra

FPV noox Inglaterra



FPV noox Inglaterra

FPV noox Inglaterra



Imágenes del 4 nivel del inmueble denunciado, habilitado para uso de oficinas o despacho
Fuente: <https://www.youtube.com/watch?v=jexSla8ppyg>



En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con el soporte documental que ampare las actividades que se realizan en el predio objeto de investigación, en caso de no contar con lo referido, realizar visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones, informó que realizó una búsqueda en la base de datos, archivos y controles, no localizando antecedente que ampare el uso de suelo que se ejerce en el inmueble de mérito, por lo que solicitó a la Dirección Jurídica realizar visita de verificación.-----

En relación con lo anterior, la Dirección Jurídica informó que mediante oficio DGGAJ/DJ/SPJ/671/2020, requirió a la Subdirección de Verificación Administrativa ejecutar orden de visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo.-----

Con lo hasta aquí descrito, esta Subprocuraduría estima que en el predio ubicado en Calle Inglaterra número 23, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, se llevan cabo actividades de oficinas y/o despachos, sin que para ello el responsable, en tiempo y forma, haya presentado ante esta Entidad el soporte documental idóneo y vigente que acredite como permitidas las actividades que realiza, aunado a que se llevó a cabo la ampliación de un cuarto nivel que excede el número de niveles permitidos. -----

Ahora bien, de la la consulta realizada al 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/>, por el personal de esta Subprocuraduría, se identificó que para el predio objeto de investigación se cuenta con tramite de solicitud de Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad como a continuación se muestra: -

Calle y Número: INGLATERRA 23
Colonia: PARQUE SAN ANDRÉS
Código Postal: 04040
Superficie del Predio: 251 m²

2029 # estudio, seduvi
Predio Seleccionado

VERIFICACIÓN DE DENULACIÓN E INFORMACIÓN:
NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente la expedición de Certificado correspondiente.

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional en forma de uso	2	12	40	0	100	100 m ² (Máx. 200 m ²)	1

Normas por Ordenación:

Generales

- Inf de a Norma 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUE).
- Inf de a Norma 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
- Inf de a Norma 7. Alturas de edificación y restricciones en la coexistencia posterior del predio.
- Inf de a Norma 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.
- Inf de a Norma 9. Subdivisión de predios.
- Inf de a Norma 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.
- Inf de a Norma 12. Locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (H).
- Inf de a Norma 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos.
- Inf de a Norma 18. Ampliación de construcciones existentes.
- Inf de a Norma 19. Estudio de impacto urbano.
- Inf de a Norma 25. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular.
- Inf de a Norma SUSPENSIÓN RATIFICADA DE ACUERDO A LA PUBLICACIÓN DE LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO DE FECHA 21 DE AGOSTO DE 2020.
- Inf de a Norma 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

Particulares

- Inf de a Norma Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.
- Inf de a Norma Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General.
- Inf de a Norma Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.
- Inf de a Norma Mejoramiento de los Espacios Abiertos.

Antecedentes

Título	Fecha de solicitud	Estado
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD	2022-05-04	En trámite
SOLICITUD DE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO	2016-02-27	En trámite



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1262-SOT-278

Resulta relevante destacar que lo previsto en el artículo 15 Bis al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, respecto del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, que indica lo siguiente: -----

*"(...) Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, **en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida** podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para ese efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

*I. La persona interesada proporcionará los datos y presentará en archivo digital los documentos de identificación personal y del inmueble correspondiente, así como **la descripción precisa de la actividad que se ejerce** y área del inmueble destinada a ésta de acuerdo con el formulario. (...)"*

Adicionalmente, el referido artículo establece: *"(...) **La vigencia del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad será temporal hasta en tanto se realice el cambio de uso del suelo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, o se actualice la zonificación en el programa correspondiente, siempre que no hubieren cambiado las condiciones en que fue expedido. Su costo será el mismo que el correspondiente al del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.** (...)"*

En esas consideraciones si para el predio ubicado en Calle Inglaterra número 23, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, se tramitó un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, debe tomarse en consideración que la actividad de oficinas y/o despachos pretende realizarse en la totalidad de los 4 niveles edificadas, cuando hasta 2021 únicamente preexistían 3 niveles únicamente, lo cual superaría la limitante de inmuebles de hasta 200 m². -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso del suelo), solicitando al particular que acredite que cuente con el documento idóneo que autorice como permitido el uso del suelo, ya que se realizan actividades comerciales de oficinas y despachos en los 4 niveles, sin que las mismas se encuentren permitidas.

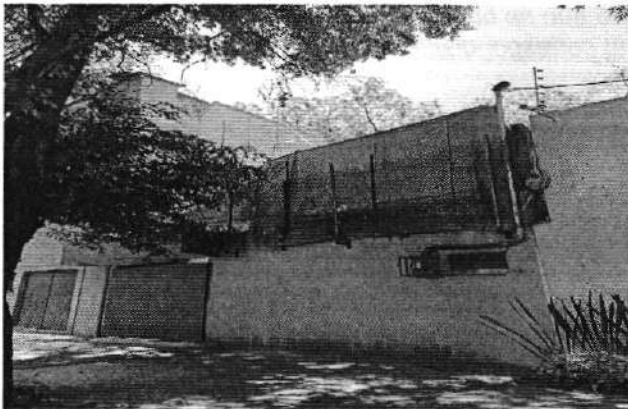
Al respecto, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado del procedimiento de verificación que se inició con motivo del oficio DGGAJ/DJ/SPJ/671/2020, anexando copia certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

Así mismo, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, revisar el trámite del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad que se inició para el predio ubicado en Calle Inglaterra número 23, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, a efecto de constatar que se ajuste a lo previsto en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, tomando en consideración que en los 4 niveles del inmueble edificado se realizan actividades de oficinas y/o despachos, lo cual supera los 200 m² permitidos. -----



2.- En materia de construcción (modificación y ampliación)

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 contar que desde la vía pública se observó un inmueble de 3 niveles de altura, el cual cuenta con dos frentes, sobre Calle Inglaterra y Avenida América, durante la diligencia sobre la fachada que se encuentra sobre la Calle Inglaterra se constataron trabajos de obra en el segundo y tercer nivel, donde se localizó un andamio con botes y una lona azul cubriéndolo, sobre una de las ventanas se encuentra una lona con la leyenda "EN ESTA OBRA SE REALIZAN TRABAJOS AMPARADOS POR EL ART. 62 DEL RCCDMX AUTORIZADOS POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA COYOACÁN CON FECHA DEL: 12-08-2021"; se pudo observar al interior a trabajadores de la construcción, materiales como bultos de cemento y herramientas manuales como palas; en la fachada sobre la Avenida América cuenta con un acceso peatonal, sobre la cual se encontró pegado un oficio de la Alcaldía Coyoacán folio DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/021/2021 con fecha 08 de marzo de 2022, el cual refiere que se llevó a cabo visita de verificación cuyos trabajos de obra son los referidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que se ordenó el retiro de los sellos de suspensión de actividades, como se observa a continuación: -----



Fuente: PAOT



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1262-SOT-278

Una copropietaria del inmueble objeto de denuncia, en atención al oficio notificado en el domicilio de interés, envió un escrito a la cuenta institucional de esta Entidad, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

"(...) El predio se (...) encuentra en un proceso de remodelación, el cual ha sido revisado y comprobado por la Alcaldía Coyoacán.-----

En fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se levantó el Acta de Visita de Verificación con número de expediente DGGAJ/SVR/O/082/2021 en donde se exhibió el Aviso de trabajos en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y en donde se describen los trabajos que se realizan, consistentes en ejecución de acabados, cancelería, impermeabilización, carpintería, instalaciones, plafones y pisos en un superficie de 551.0 metros cuadrados (...) no se observó modificación estructural, ni demolición ni excavación. -----

En fecha once de febrero de dos mil veintidós la Alcaldía Coyoacán a través del Director Jurídico emitió acuerdo de suspensión de actividad de obras y/o construcción por que no se presentaron en la visita de verificación de fecha diez de noviembre de dos mil veintiuno los documentos consistentes en Licencia de Construcción Especial para Tapial; Licencia de Construcción Especial para Excavaciones; Memoria descriptiva; Constancia de Alineamiento y Número Oficial; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; Estudio de mecánica de suelo; cuando ninguno de ellos es necesario para el tipo de trabajos llevados a cabo al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, (...) posteriormente, se ordenó el levantamiento de la medida cautelar mediante acuerdo de fecha ocho de marzo de dos mil veintidós pues consta que se exhibió la constancia de construcción de artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal respecto de los trabajos que se realizaban en EL INMUEBLE. ----- (...) y anexo copia simple de diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- *Acta de visita de verificación por parte de la Alcaldía Coyoacán, de fecha 10 de septiembre de 2021, número de expediente DGGAJ/SVR/O/082/2021, número de orden DGGAJ/SVR/O/082/2021.*
- *Acta de visita de verificación por parte de la Alcaldía Coyoacán, de fecha 10 de noviembre de 2021, número de expediente DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/021/2021, número de orden DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/021/2021.*
- *Acuerdo de retiro de sellos de suspensión de actividades de obras y/o construcción por parte de la Alcaldía Coyoacán, de fecha 10 de noviembre de 2021.*

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con la documental soporte que ampare la legalidad de los trabajos de construcción que se realizan en el predio de mérito y en caso de no contar con lo solicitado, realizar visita de verificación en materia de construcción (remodelación y ampliación).-----

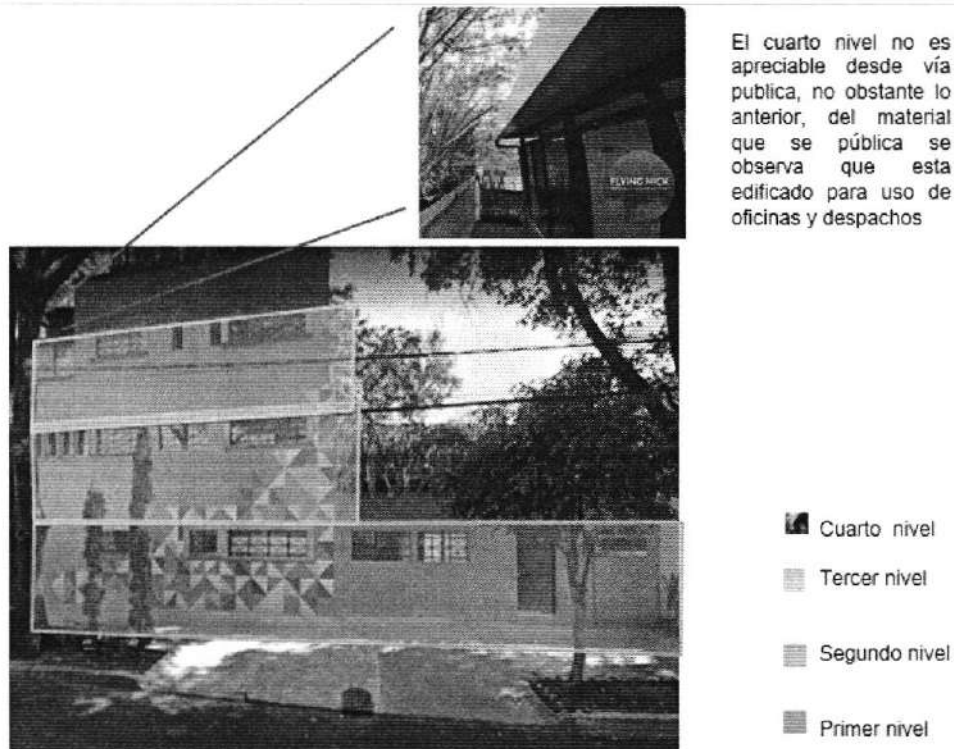
En respuesta a lo antes solicitado, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda en la base de datos, archivos y controles no localizó información alguna en materia de construcción por lo que solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía, realizar visita de verificación administrativa.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1262-SOT-278

Posteriormente, la Dirección Jurídica de la Alcaldía Coyoacán, informó que con fecha 30 de noviembre de 2021, se ejecutó el Acta de Visita de Verificación con número de Orden DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/021/2021, el cual dicho procedimiento se encuentra en proceso de substanciación y por lo tanto no se encuentra definitivamente concluido, anexando copia certificada de las constancias respecto a dicho expediente.-----

En esas consideraciones, del acta de verificación remitida a esta Subprocuraduría se observó, que se levantó con fecha 10 de noviembre de 2021, en la que se hace constar que el inmueble visitado consta de 3 niveles (planta baja y dos niveles), construcción que no se ajusta a la que personal de esta Subprocuraduría identificó conforme al video que se publica en youtube y que fue descrita en el apartado que antecede y se retoma a continuación para mejor referencia: -----



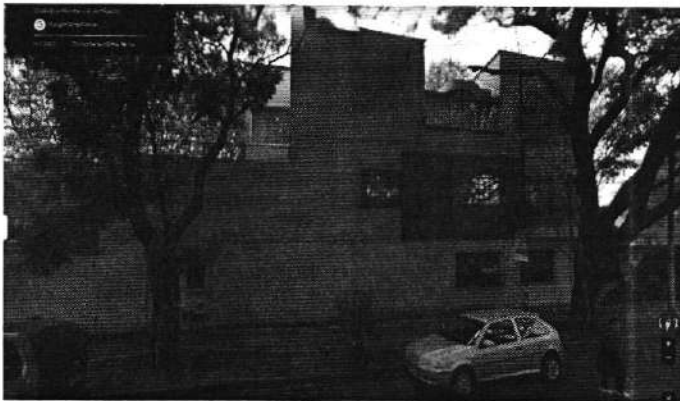
Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos 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, realizó la búsqueda del inmueble denunciado en la herramienta Google Maps, obteniendo imágenes a pie de la Calle, identificando que desde el 2008 y al menos hasta noviembre de 2021, contaba con 3 niveles, y para 2022 las condiciones y características del inmueble cambiaron, observando ampliaciones y modificaciones como a continuación se muestra: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

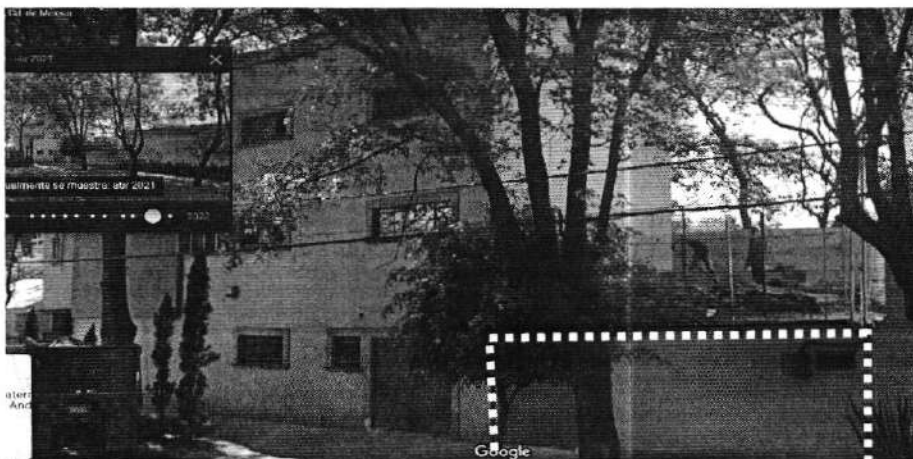
EXPEDIENTE: PAOT-2022-1262-SOT-278



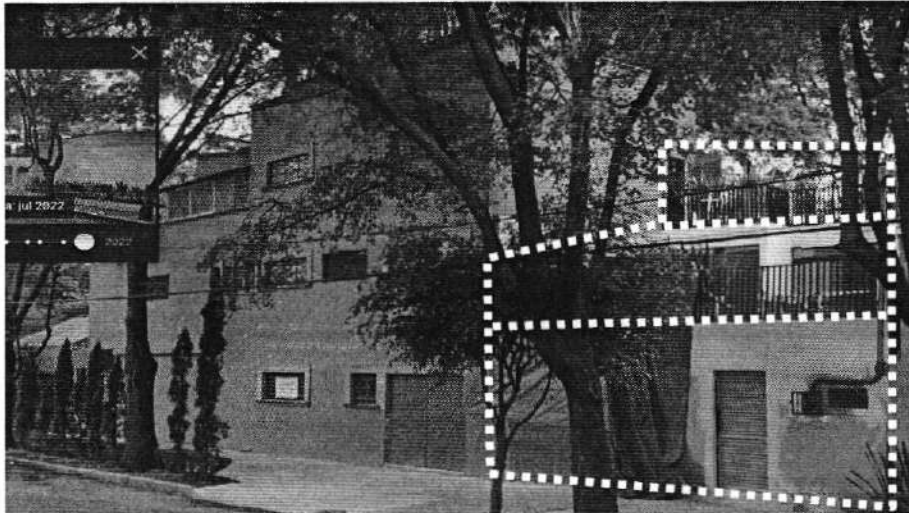
2008 a 2021
Fuente Google Maps



2022
Fuente Google Maps



Abril 2021, se puede observar a dos trabajadores realizando trabajos de construcción en la parte trasera del inmueble, así como un camión de volteo.



Julio 2022, se puede observar que en la parte trasera del predio se llevó a cabo una ampliación de un nivel, así como demoliciones parciales para la apertura de puertas y la creación de una terraza.

Fuente: Google Maps (Street View)

Por lo anterior, se tiene que en el predio ubicado en Calle Inglaterra número 23, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, se llevaron a cabo trabajos de construcción consistente en demoliciones parciales, ampliación de la construcción de planta baja y primer nivel, y la construcción de un nivel adicional en la azotea. -

Resulta importante destacar que la copropietaria manifestó que se realizaron trabajos menores que no requerían contar con Manifestación de Construcción, e incluso aportó como prueba un proceso de verificación iniciado por la Alcaldía Coyoacán, sin embargo lo cierto es que se llevaron a cabo trabajos de ampliación que se realizaron sin cumplir con lo previsto en los artículos 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, además de exceder el número de niveles permitido. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación niveles), solicitando al particular que acredite que la edificación realizada se ajusta al número de niveles permitidos, así como que se cuente con el documento idóneo que autorice como permitidos los niveles edificados, en particular el último nivel, el cual hasta noviembre de 2021 no existía. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar nueva visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, tomando en consideración el procedimiento administrativo DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/021/2021, en el que se describen trabajos que no guardan relación con los trabajos que se evidencian en la presente. -----

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 predio ubicado en Calle Inglaterra número 23, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), donde los usos de suelo para oficinas y despachos **se encuentran prohibidos**.-----
2. En el predio objeto de investigación hasta noviembre de 2021, existía un inmueble de 3 niveles, sin embargo para 2022 se realizaron demoliciones parciales, trabajos de ampliación de la planta baja y primer nivel, así como la construcción de un cuarto nivel, actualmente la totalidad del inmueble se utiliza para la operación de oficinas y/o despachos, actividades que no son compatibles con el uso del suelo permitido. ----
3. El responsable del predio, no presentó ninguna documental en materia de desarrollo urbano y/o construcción que acredite la legalidad de los trabajos realizados, ni del uso del suelo que ejerce. -----
4. En materia de desarrollo urbano, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación –niveles y uso del suelo), solicitando al particular que acredite que cuente con el documento idóneo que autorice como permitido el uso del suelo que ejerce en los 4 niveles, así como que la edificación realizada se ajusta al número de niveles permitidos, en particular el último nivel, el cual hasta noviembre de 2021 no existía. -----
5. Se identificó que para el predio ubicado en Calle Inglaterra número 23, Colonia Parque San Andrés, Alcaldía Coyoacán, se inició el trámite de un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, revisar y constatar que se ajuste a lo previsto en el artículo 15 Bis del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, tomando en consideración que en los 4 niveles del inmueble edificado se realizan actividades de oficinas y/o despachos, lo cual supera los 200 m² permitidos.-
6. corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado del procedimiento de verificación que se inició con motivo del oficio DGGAJ/DJ/SPJ/671/2020, anexando copia certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.-----
7. En materia de Construcción, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar nueva visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, tomando en consideración que en el procedimiento administrativo DGGAJ/DJ/SVA/JUDVAO/OB/021/2021, no se evidenciaron los trabajos de ampliación de la planta baja y primer nivel, así como la construcción de un cuarto nivel en el inmueble objeto de investigación .-----

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 al Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México y a la 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.-----

ICP/JDNN/BASC