



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-2288-SOT-560**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 MAY 2022**.

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2288-SOT-560, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 18 de agosto de 2020, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en calle Siete número 46, colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, 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, 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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2288-SOT-560

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

### 1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (ruido).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para gimnasio y spa se encuentran prohibidos**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 06 de diciembre de 2021 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble de 3 niveles con características habitacionales, sin observar anuncio o lona con alguna razón social que refiera si en el inmueble se realiza alguna actividad mercantil. Tampoco se constataron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Encargado del inmueble investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con Certificados de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, remitió copia simple de dos Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folios AYAL3101208 y 26819-181GAHE10, con fechas de expedición 05 de junio de 2008 y 10 de junio de 2010, respectivamente, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio CULU798909, con fecha de expedición 27 de marzo de 2009, y del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 39384-181CABE12, con fecha de expedición 21 de diciembre de 2012. -----



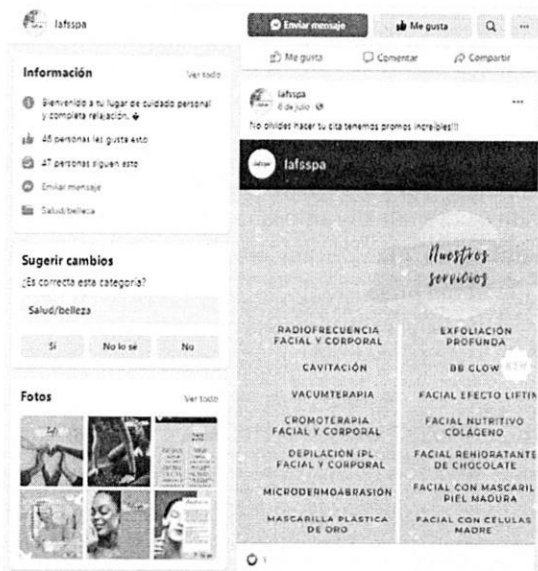
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-2288-SOT-560**

Cabe señalar que, derivado de la revisión de los cuatro certificados aportados por la SEDUVI, se advierte que **ninguno de éstos acredita como permitidos los usos de suelo para gimnasio y/o spa** en el inmueble investigado. -----

Por otra parte, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, la persona denunciante aportó varias imágenes fotográficas, en las que se advierte que en el domicilio investigado se ofertaban servicios de spa bajo el nombre de "Laf's spa", por lo que con el fin de allegarse de mayores elementos, en fecha 13 de octubre de 2020, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, constatando la existencia de dos páginas web [https://www.facebook.com/lafsspa-103068857961318/?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/lafsspa-103068857961318/?ref=page_internal) y <https://www.instagram.com/lafsspa/>, en la que se advierte información respecto de los servicios ofertados por un establecimiento mercantil con giro de spa. -----



Fuente: Consulta web

[https://www.facebook.com/lafsspa-103068857961318/?ref=page\\_internal](https://www.facebook.com/lafsspa-103068857961318/?ref=page_internal)



Fuente: Consulta web

<https://www.instagram.com/lafsspa/>

Posteriormente en fecha 23 de mayo de 2022, se realizó una consulta en las páginas antes citadas, a fin de actualizar la información y los servicios que ofrecen respecto de las actividades denunciadas, sin embargo, se advierte que una de las páginas dejó de funcionar y la otra, ofrece servicios de spa, sin señalar la ubicación del establecimiento. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Siete número 46, colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde **los usos de suelo para gimnasio y spa se encuentran prohibidos** y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite dichas actividades. No obstante, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-2288-SOT-560**

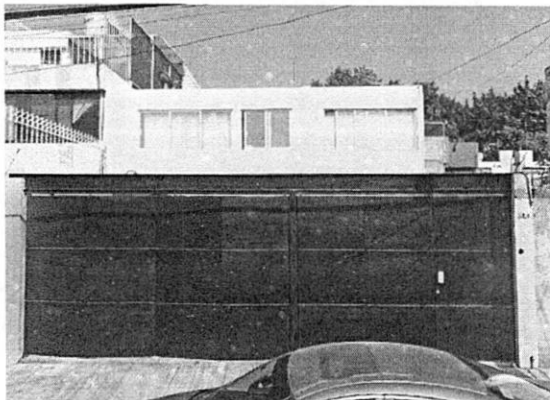
gimnasio o spa en el inmueble investigado y, por ende, tampoco se constataron emisiones sonoras generadas por estas actividades. -----

## **2. En materia de construcción (ampliación).**

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir y/o **ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 06 de diciembre de 2021 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se observó un inmueble de 3 niveles, sin constatar trabajos constructivos en proceso de ejecución ni trabajadores de obra. -----

Adicionalmente, a fin de contar con mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que **hasta marzo de 2019**, el inmueble investigado contaba únicamente con 2 niveles; no obstante, en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en **diciembre de 2021**, se advierte que se llevaron a cabo trabajos de ampliación de un tercer nivel, con material distinto al del inmueble preexistente, tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



**Fuente: Google Maps**

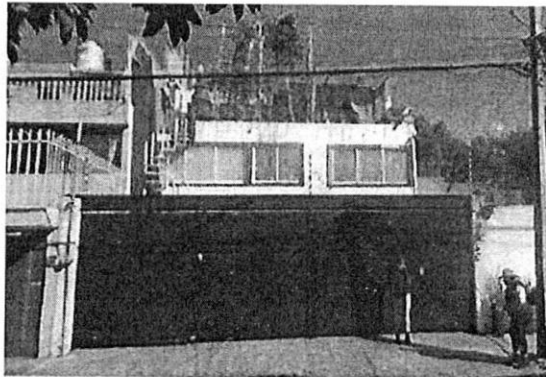
Marzo 2019



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-2288-SOT-560**



**Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT**

Diciembre 2021

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó información para los trabajos de obra realizados en el predio de interés. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por la construcción de un nivel adicional en el inmueble objeto de interés; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de ampliación, consistentes en la construcción de un nivel adicional en el predio ubicado en calle Siete número 46, colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de construcción de un nivel adicional realizados en el inmueble investigado, e imponer las sanciones procedentes; así como informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa. -----

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. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2288-SOT-560

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Siete número 46, colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para gimnasio y spa se encuentran prohibidos.**-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 3 niveles con características habitacionales, sin constatar trabajos constructivos en proceso de ejecución, ni actividades de gimnasio o de spa y, por ende, tampoco se constataron emisiones sonoras generadas por estas actividades. -----
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite los usos de suelo para gimnasio y spa. -----
4. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el predio investigado se realizaron trabajos de ampliación de un nivel adicional. -----
5. Los trabajos de ampliación ejecutados, no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por los trabajos de construcción de un nivel adicional realizados en el inmueble investigado, e imponer las sanciones procedentes; así como informar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa.-

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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-2288-SOT-560**

----- **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 Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de 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/ACH/MAZA

