



Expediente: PAOT-2019-3950-SOT-1500

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 2020

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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3950-SOT-1500, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de septiembre de 2019, 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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Cerro de la Estrella número 436, Colonia Petrolera Taxqueña, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de octubre de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, 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, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: la Ley Ambiental de Protección a la



Expediente: PAOT-2019-3950-SOT-1500

Tierra para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 y el Reglamento de Construcciones para la 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 (zonificación) y construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m2 de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, sin que se cuente con Certificado Único de Zonificación y de Uso del Suelo. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles, con 6 puertas de acceso vehicular, una puerta peatonal, 4 interfonos y 4 medidores, sin observar trabajos constructivos. -----

En razón de 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, 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 12 de octubre de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de uno a diez años del predio denunciado, **de las cuales se advierte un inmueble de dos niveles con terraza en su segundo nivel**. 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. -----

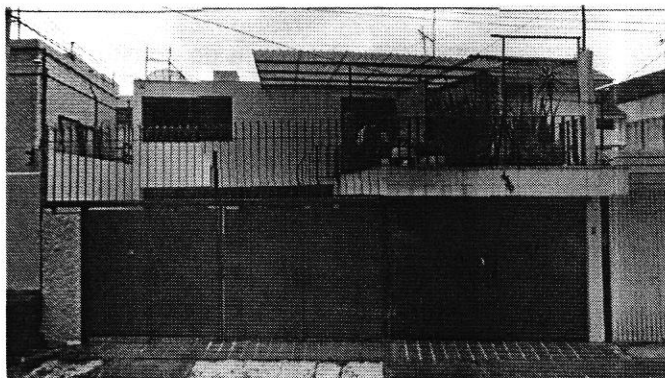
En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte lo siguiente: -----



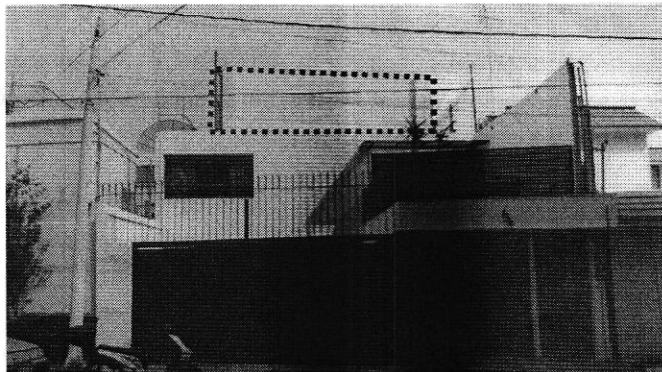
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-3950-SOT-1500



Google Maps agosto de 2015



Reconocimiento de hechos de fecha 28 de  
octubre de 2019

Es decir, se realizaron trabajos consistentes en la ampliación de un tercer nivel en el inmueble de referencia.

Adicionalmente, de las documentales aportadas por la persona denunciante, así como la presunción de que existe más de una vivienda en el inmueble, se advierten ventanas hacia los predios colindantes. -----

Al respecto, el numeral 3.4.2.1 Ventanas fracción V de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 05 de noviembre de 2019 una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones, dentro de las cuales informa que en el inmueble se realizaron trabajos de remodelación de acuerdo al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México los cuales no requieren Registro de Manifestación de Construcción. -----

No obstante, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de dicho 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. -----



**Expediente: PAOT-2019-3950-SOT-1500**

Por lo que, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de interés, quien informó que no cuenta con dicho documento. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán ejecutar visita de verificación en materia de construcción por la ampliación de un tercer nivel sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las sanciones procedentes. -----

En conclusión, la obra que se realiza (ampliación) de un tercer nivel en el inmueble denunciado no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de construcción por la ampliación de un tercer nivel sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como constatar el cumplimiento de las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico en relación con ventanas en colindancia, e imponer las sanciones procedentes. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano a efecto de que se cumpla con el número de viviendas permitidas por la zonificación aplicable al predio denunciado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, en cuanto al número de viviendas permitidas en el predio de referencia. -----

## 2.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos. -----

Cabe señalar que del 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 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 Cerro de la Estrella número 436, Colonia Petrolea Taxqueña, Alcaldía Coyoacán de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de la



**Expediente: PAOT-2019-3950-SOT-1500**

superficie del terreno), sin que se cuente con Certificado Único de Zonificación y de Uso del Suelo. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles, con 6 puertas de acceso vehicular, una puerta peatonal, 4 interfonos y 4 medidores, sin observar trabajos constructivos. -----
3. La obra que se realiza (ampliación) de un tercer nivel en el inmueble denunciado no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de construcción por la ampliación de un tercer nivel sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como constatar el cumplimiento de las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico en relación con ventanas en colindancia, e imponer las sanciones procedentes. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano a efecto de que se cumpla con el número de viviendas permitidas por la zonificación aplicable al predio denunciado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, en cuanto al número de viviendas permitidas en el predio de referencia. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos. --

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: -----





Expediente: PAOT-2019-3950-SOT-1500

----- 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, a la Alcaldía Coyoacán, así como al Instituto de Verificación Administrativa 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/MPB/BARS