



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 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 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-2022-5054-SOT-1317, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 05 de septiembre de 2022, 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y niveles) y construcción, derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado calle Cefeo número 14, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó documentación a las partes, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones IV, V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y niveles) y construcción, como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

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 niveles) y construcción

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvil/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto del 2010, al predio ubicado en calle Cefeo número 14, Colonia Prado

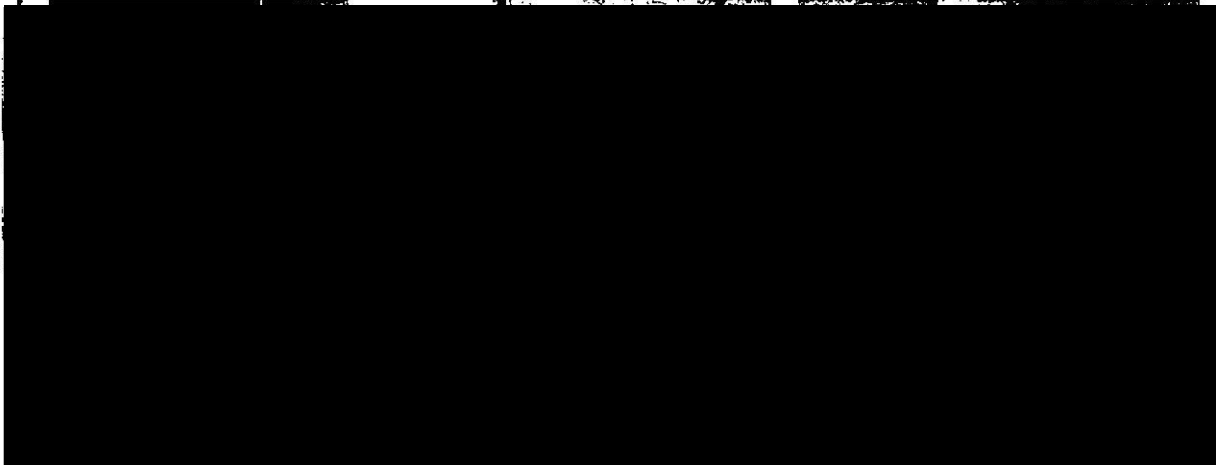
CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317

Churubusco, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en el predio ubicado en calle Cefeo número 14, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, en diversas ocasiones, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 3 niveles de altura que por sus características físicas no es de reciente construcción y desde la vía pública se observaron trabajos de retiro de acabados para la losa preexistente, remodelación y demoliciones parciales que se realizan al interior, sin que se exhiba el letrero de obra correspondiente, como se observa a continuación:-----

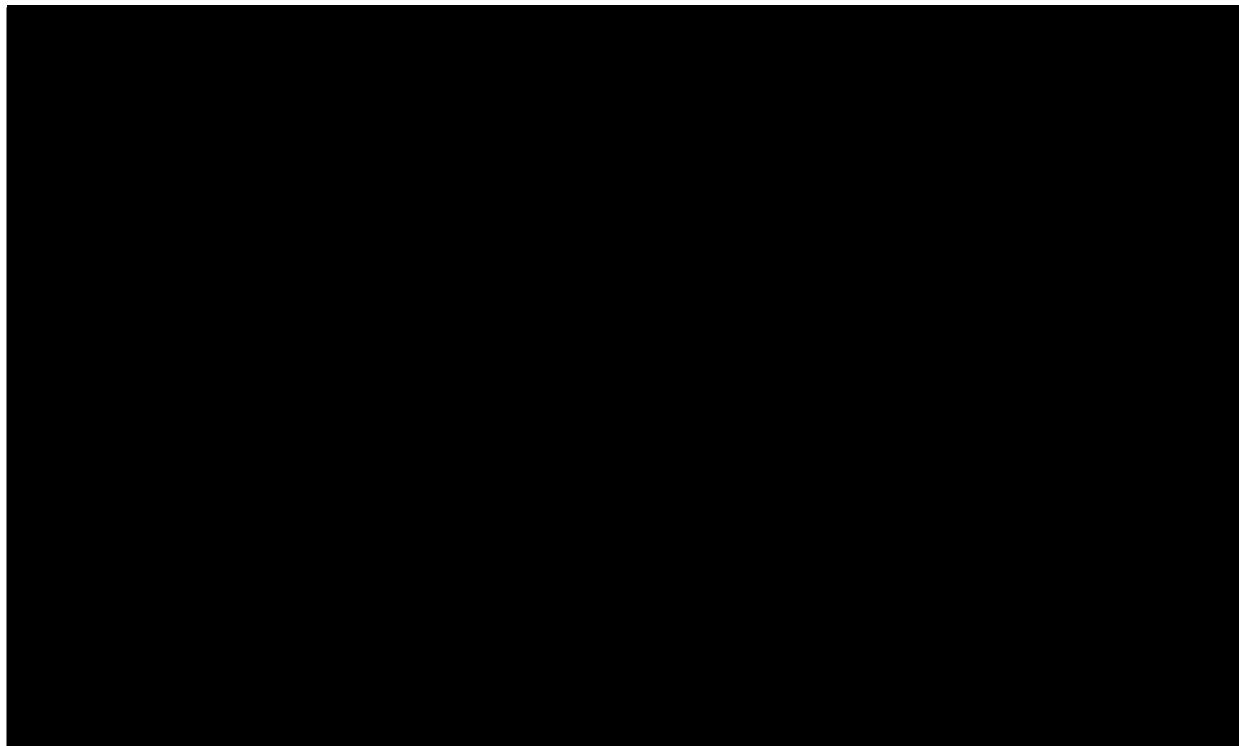




EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317

Al respecto, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-8411-2022 dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o director responsable de la obra del predio investigado, mediante el cual se hace del conocimiento el procedimiento 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 acreditara la legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, quien se ostentó como propietario del inmueble denunciado, presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría, mediante el que realizó diversas manifestaciones, sin que aportara ninguna documental que acreditara la legalidad de la obra en ejecución, anexando copia simple de entre otros, los siguientes documentos:-----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 46335-151RORA19D, de fecha 02 de septiembre de 2019, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se establece que al predio le aplica la zonificación: H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m²), con una superficie máxima de construcción de 194.96 m². -----
2. Trámite para la obtención de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de folio OB/1828/2022, de fecha 28 de Septiembre de 2022. -----
3. Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, en la que se describe la construcción de 5 departamentos y roof garden en azotea. -----
4. Planos Arquitectónicos. -----

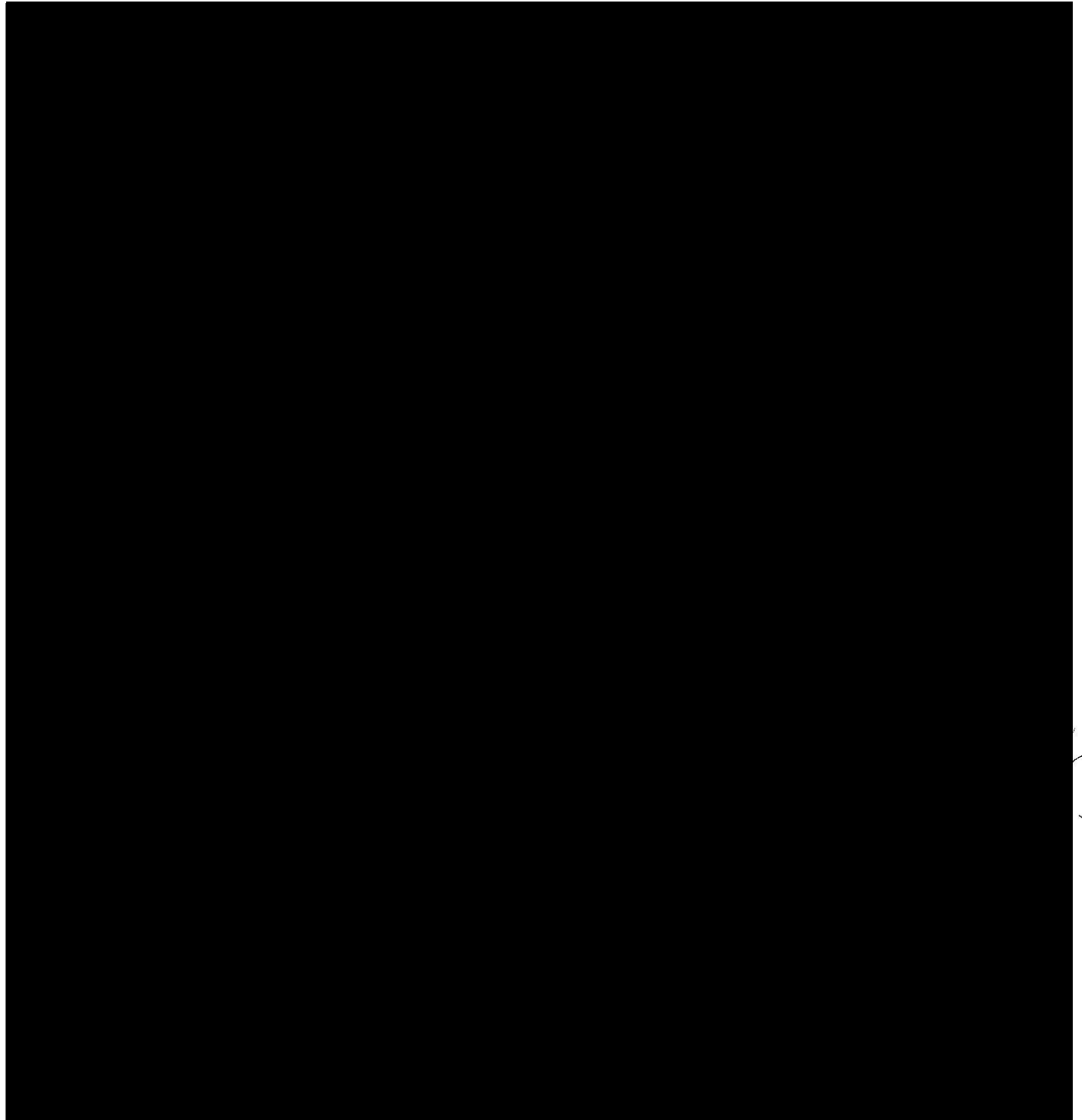


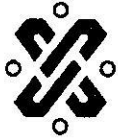


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317



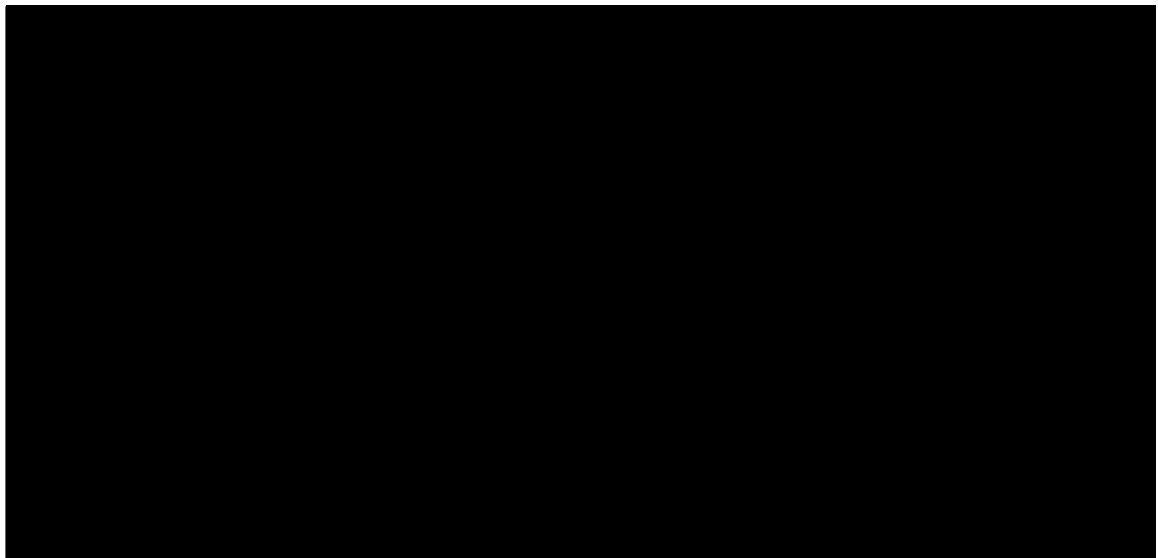


EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317

En esas consideraciones, esta Subprocuraduría realizó el análisis de las densidades e intensidades de construcción permitidas para el predio de interés conforme a la zonificación aplicable y la memoria descriptiva presentada por quien se ostentó como propietario del inmueble denunciado, como a continuación se muestra: -----

Zonificación aplicable al predio de interés conforme al PPDU para Coyoacán	H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, 1 vivienda por cada 200 m ²) donde únicamente se permite 1 vivienda.						
	Superficie predio	Niveles	Superficie desplante	Superficie máxima de construcción permitida	Superficies cuantificables Y no cuantificable	Área libre	Número de viviendas
Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 46335-151RORA19D	162.46 m ²	2	-----	194.96 m ²	-----	40%	1
Memoria descriptiva	163.41 m ²	3 niveles consolidados y 1 cuarto adicional	155.65m ² (40%)	-----	466.95 m ² cuantificables	7.76	5
					137.73 m ² no cuantificables		

Sobre el particular, con autorización de los responsables de la obra personal de esta Subprocuraduría ingresó a la obra en proceso y se constataron trabajos de demolición parcial, remodelación, reestructuración y ampliación de la construcción preexistente, como a continuación se muestra: -----



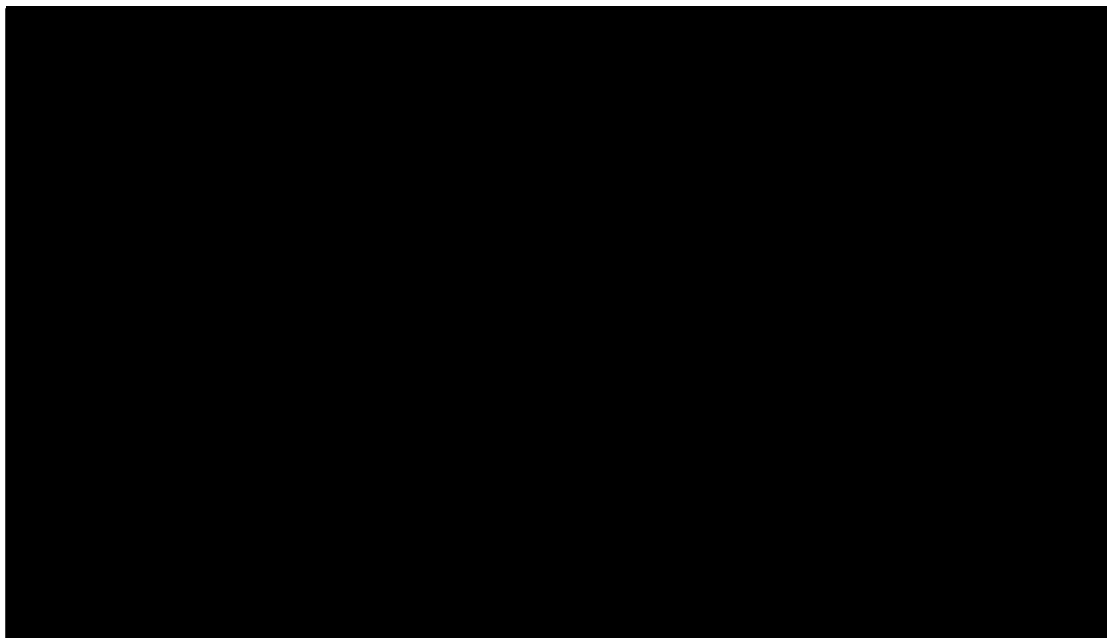
Primer Nivel
Fuente: PAOT



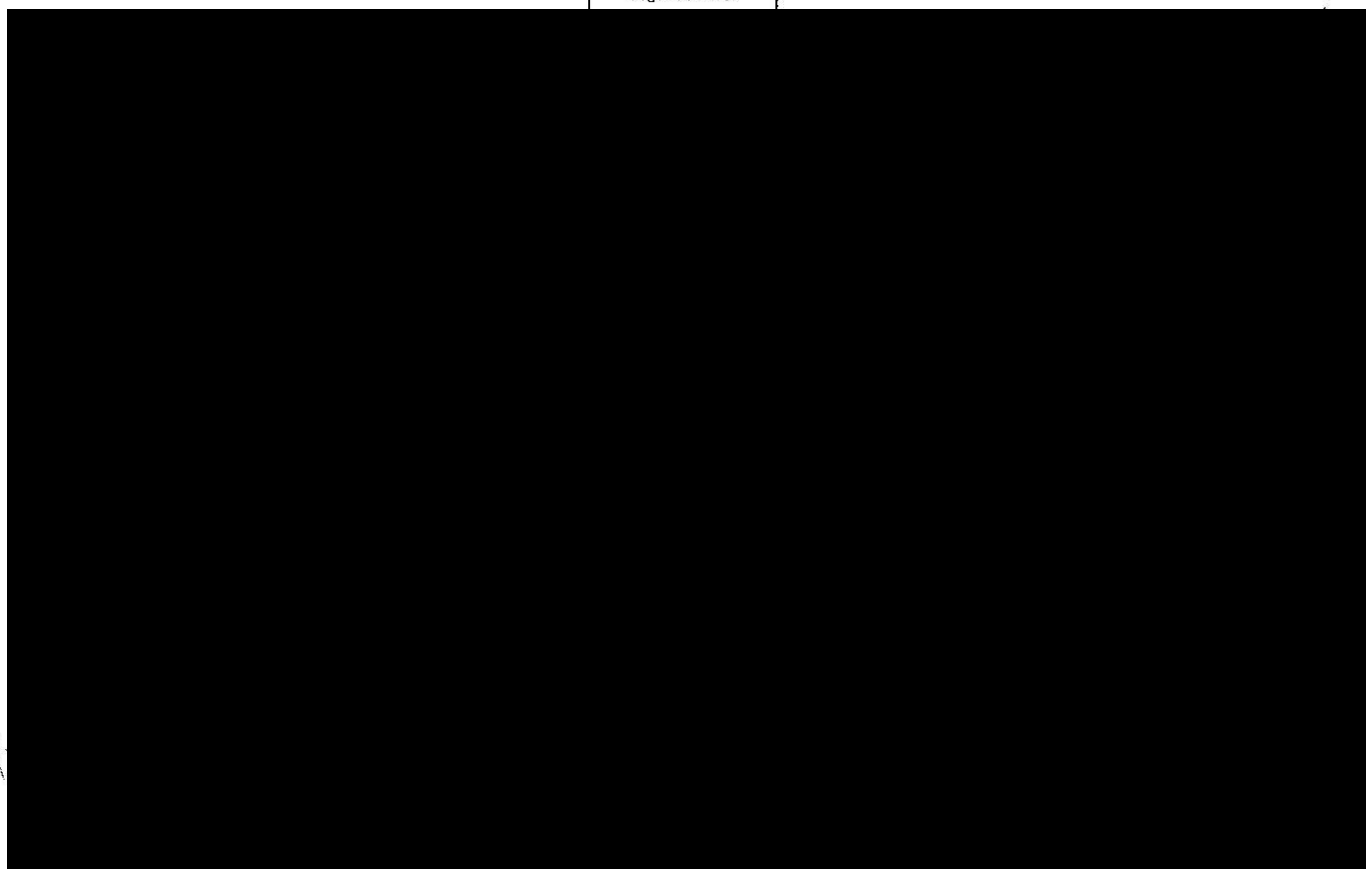
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317



Segundo Nivel



Tercer Nivel

Fuente: PAOT



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317

Por otro lado, es importante destacar que el predio denunciado es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación 8, en la que se establecen las instalaciones que se pueden construir por encima de los niveles permitidos, sin que cuantifiquen como nivel, dentro de los que se incluyen los proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, sin embargo, se tiene que en el predio se pretende realizar Roof Garden, instalaciones que no están permitidas. -----

Ahora bien, se aprecia que la memoria descriptiva presenta incongruencias y deficiencias, toda vez que la superficie total del predio es distinta a la del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado, aunado a que el proyecto contempla la construcción de 5 viviendas y un cuarto en la azotea para Roof Garden, lo cual incumple con la zonificación aplicable, toda vez que los mismos serán destinados como unidades privativas de esparcimiento para cada uno de los departamentos. -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y niveles), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, con la finalidad de hacer cumplir la zonificación aplicable al predio, constatando que la obra se ajuste a las densidades e intensidades permitidas. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0170/2023, de fecha 09 de febrero de 2023, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa, informó que Personal Especializado en funciones de verificación inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio de mérito, ---

Asimismo en tiempo y forma, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que está realizando una construcción sin contar con los permisos correspondientes, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta.-----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio objeto de denuncia se llevan a cabo trabajos de demolición parcial, remodelación, reestructuración y ampliación de la construcción preexistente que consta de 3 niveles consolidados, mismos que se realizan sin contar con las autorizaciones correspondientes, incumpliendo lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por cuanto hace a que cualquier persona previo a construir y/o ampliar, debe tramitar ante la Alcaldía correspondiente el Registro de Manifestación de Construcción y lo previsto en el artículo 76 de dicho ordenamiento, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-10961-2022, toda vez que en el inmueble de interés se contempla la construcción de cinco viviendas cuando únicamente se permite una. -----

Asimismo, le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativo iniciado, enviando a esta Entidad la resolución que al efecto se haya emitido, así como las sanciones que resultaron procedentes. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317

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. De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvivi/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto del 2010, al predio ubicado en calle Cefeo número 14, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno). -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 3 niveles de altura que no es de reciente construcción, en el que se llevan a cabo trabajos de demolición parcial, remodelación, reestructuración, y ampliación de la construcción preexistente. -----
3. Los trabajos se realizan sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por cuanto hace a que cualquier persona previo a construir y/o ampliar, debe tramitar ante la Alcaldía correspondiente el Registro de Manifestación de Construcción y lo previsto en el artículo 76 de dicho ordenamiento. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-10961-2022, toda vez que en el inmueble de interés se contempla la construcción de 5 viviendas cuando únicamente se permite 1; así como un Roof Garden en la azotea, instalaciones que no se encuentran permitidas conforme a la Norma General de Ordenación 8, y en caso de que el particular pretenda regularizar la obra, constatar que el proyecto ejecutado se ajuste a las densidades e intensidades permitidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativo iniciado, enviando a esta Entidad la resolución que al efecto se haya emitido, así como las sanciones que resultaron procedentes, a efecto de que el proyecto ejecutado respete las densidades, intensidades y número de viviendas permitidas. -----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5054-SOT-1317

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos 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.-----