



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1241-SOT-270

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUN 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1241-SOT-270, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 13 de septiembre de 2021, 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 construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Cerro Gordo número 192, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron diversos reconocimientos de hechos, 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 fracción VI, 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, 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. -----

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 construcción (obra nueva), como son: 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 para Coyoacán vigente. -----

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

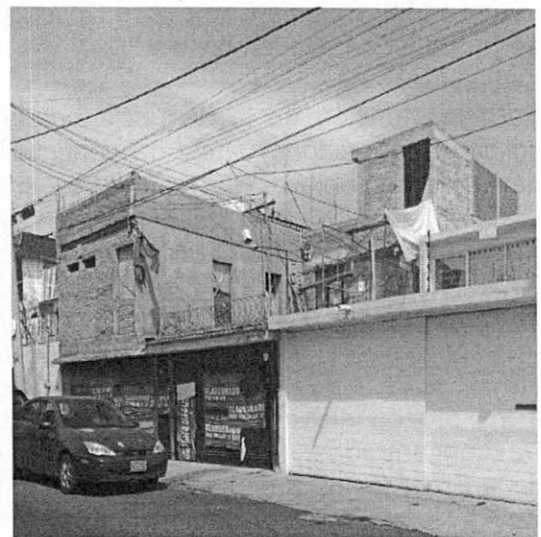
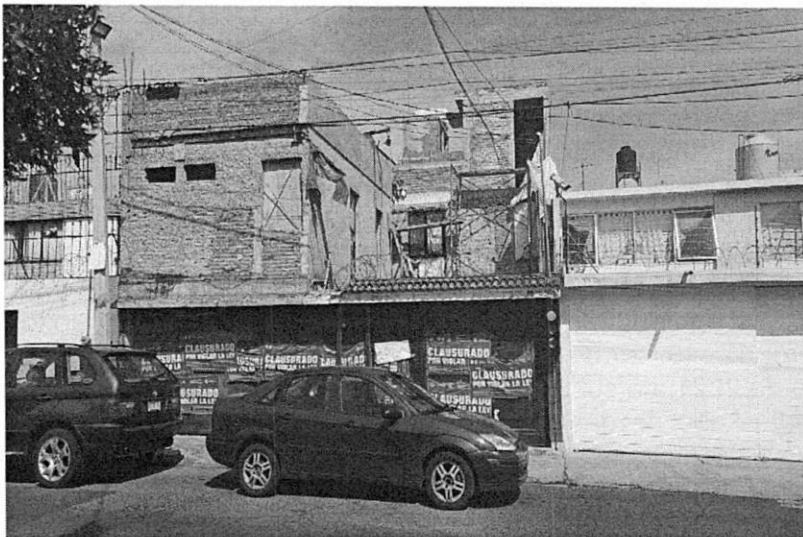


EXPEDIENTE: PAOT-2021-1241-SOT-270

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

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/seduvi/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 2010, al predio ubicado en calle Cerro Gordo número 192, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, le corresponde 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). -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría en diversas ocasiones se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en calle Cerro Gordo número 192, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que se observó un inmueble de 3 niveles de altura que cuenta con un espacio de área libre en la parte frontal del mismo, cabe señalar que en el acceso se exhibían diversos sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Coyoacán, no obstante, durante una de las diligencias se observó la presencia de un trabajador, el cual realizaba actividades constructivas, no obstante que persistiera la clausura de la obra, como a continuación se muestra: -----



RECONOCIMIENTO DE HECHOS REALIZADO POR PERSONAL DE PAOT.

Ahora bien, los hechos que se investigan en el presente expediente fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2018-4034-SOT-1751, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada con antelación por la misma persona denunciante, en la que se investigaron presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Calle Cerro Gordo número 192, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, el cual fue concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 26 de junio de 2019, en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

RESULTADO DE INVESTIGACIÓN

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 2 de 7

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1241-SOT-270

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente al inmueble investigado le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy baja: 1 Vivienda cada 200 m²). Asimismo, con base en la consulta al SIG-SEDUVI, se tiene que el predio cuenta con una superficie de 174 m², en este sentido, le corresponden 69.60 m² de área libre (equivalente al 40%), 104.4 m² de superficie de desplante (equivalente al 60%) y 208.8 m² de superficie de construcción.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado, se constató una construcción en obra negra de 2 niveles de altura, la cual contaba con sellos de suspensión de actividades y trabajos, relativos al procedimiento administrativo DGJG/SVR/01739/18 impuestos por la Alcaldía Coyoacán.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el momento procesal oportuno, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano, específicamente, por cuanto hace a constatar que los trabajos de construcción realizados en el predio de mérito se apeguen a las densidades e intensidades establecidas en la zonificación aplicable, en su caso, imponer las medidas y sanciones que en derecho procedan. -----
4. Toda vez que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de mérito, corresponde a la ahora Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la citada Alcaldía, substanciar el procedimiento DGJG/SVR/01739/18 para el inmueble investigado, e instrumentar la clausura de obra. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, en caso de que se presente registro de obra ejecutada, considerar que los trabajos de obra realizados en el predio de interés, se apeguen a la zonificación aplicable al caso, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---
6. Derivado del reconocimiento de hechos realizado, no se constataron emisiones sonoras que se generaran por alguna actividad en el predio de interés. -----

(...)"

En esas consideraciones, personal de esta Subprocuraduría de conformidad con lo previsto en el artículo 96 párrafo cuarto del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, ha realizado el seguimiento de dicha resolución, solicitando a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informó sobre los procedimientos de verificación iniciados para el predio objeto de denuncia, así como instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción por la continuación de los trabajos, los cuales ya exceden el número de niveles permitidos, además de que se realizan sin contar con ningún Registro de Manifestación de Construcción. -----

Por su parte, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ha informado que a petición de esta Entidad, ordeno y ejecutó nueva visita de verificación bajo el expediente número DGGAH/SVR/O/050/2021, derivado del cual se impuso la clausura de la obra, y dentro del mismo procedimiento ha realizado la reposición y ampliación de sellos, cuyas constancias originales fueron remitidas a la Subdirección de Procesos Jurídicos de esa Alcaldía para su calificación.

De modo similar, se ha solicitado a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación),



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1241-SOT-270

específicamente, por cuanto hace a constatar que los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio de mérito, se apeguen a las densidades e intensidades establecidas en la zonificación aplicable, en caso contrario, imponga las medidas y sanciones que en derecho procedan.-----

Al respecto, dicho Instituto informó que solicitó al Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en la Alcaldía Coyoacán, el levantamiento provisional de los sellos de clausura impuestos en el predio denunciado, con la finalidad de que se encontrara en posibilidad de iniciar el procedimiento de verificación administrativa en el sitio denunciado. -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con las documentales que obran en el expediente de mérito se tiene para el sitio ubicado en calle Cerro Gordo número 192, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, lo siguiente:-----

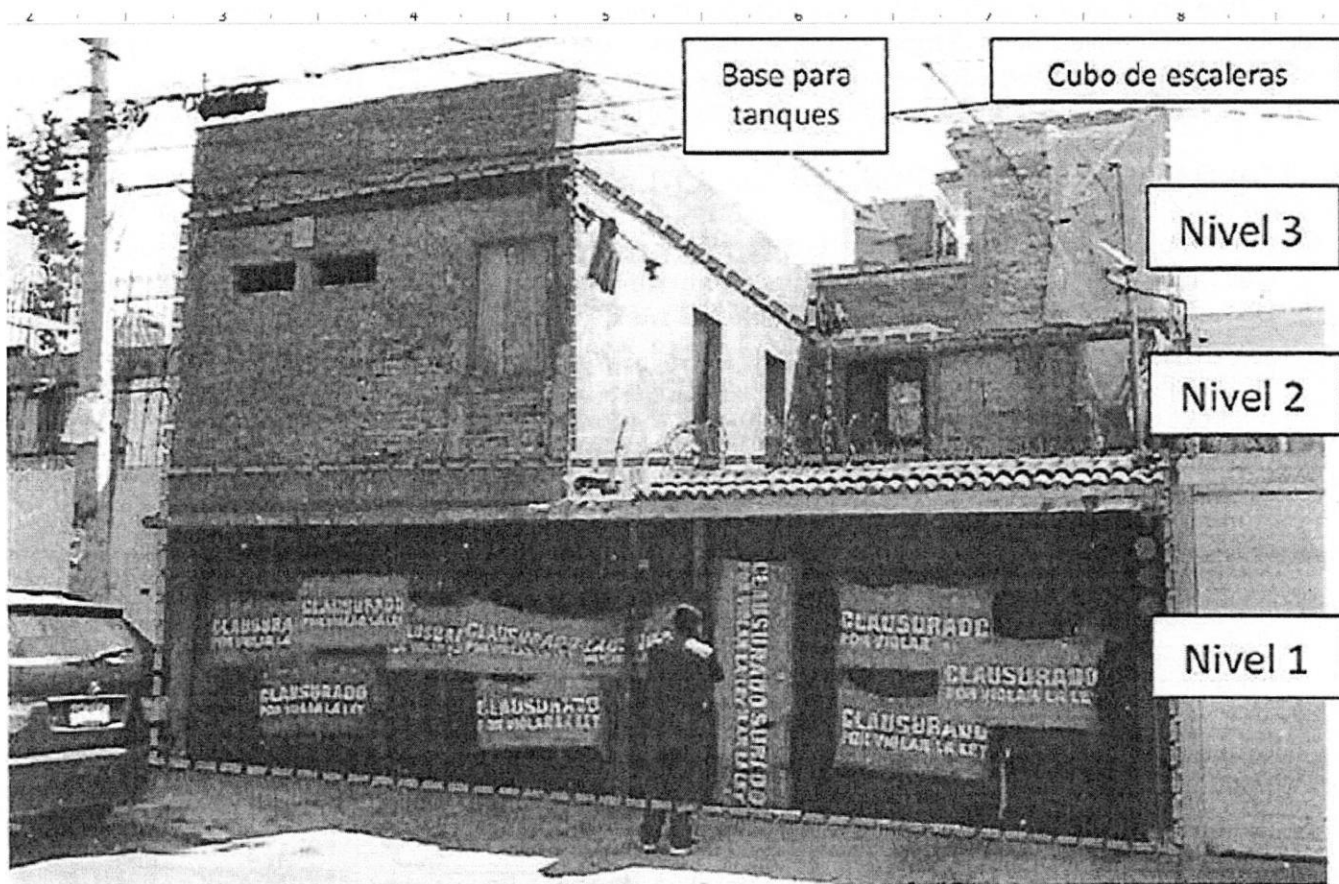
- **Se identificó un inmueble de 3 niveles de altura, se realizó la medición del frente del predio obteniendo como resultado 09.23 m.** -----
- Le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja = Una vivienda cada 200 m² de superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. ----
- Del análisis espacio temporal del predio, se tiene que desde el año 2015 el inmueble estaba constituido por 2 niveles de altura. En el periodo comprendido entre el año 2015 y el año 2019 se construyó un nivel adicional el cual constituye un nivel 3 y una base para tanques sobre dicho nivel. En el periodo comprendido entre el año 2019 y el 2022 se llevaron a cabo trabajos de obra consistentes en un cubo de escaleras, pretils y celosías de barro. -----
- Al contar con una superficie de 174 m² y aplicando las Normas Generales de Ordenación números 01 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" y 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", en el predio se permite una superficie máxima de construcción de 208.8 m², en un máximo de 104.4 m² de superficie de desplante, 69.60 m² de área libre y la construcción de máximo 1 (una) vivienda. -----
- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica, entre otras, la Norma General de Ordenación número 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, establece que: "(...) *Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, **tanques**, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido (...)*". Durante el reconocimiento de hechos, se constató que el inmueble cuenta con 3 niveles de altura, además de que, sobre la losa de este nivel 3 existe una base donde se instalaron 2 tanques. En razón de lo anterior, se desprende que el inmueble cuenta con tres niveles de altura, ya que la base de los 2 tanques, se encuentra dentro de los supuestos establecidos por la Norma General de Ordenación número 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, los cuales no cuantifican como nivel adicional. -----
- Le aplican las Normas de Ordenación Particular: Norma de Ordenación Particular para el



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1241-SOT-270

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

- Para el predio existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. No obstante, considerando que el predio cuenta con un frente de 9.233 m, **no es susceptible de aplicación de la norma antes referida, toda vez que no cumple con el requisito del frente mínimo establecido en la misma, el cual debería ser de 15 m** por contar con una superficie menor a 2,500 m², de lo que se desprende que, **el inmueble denunciado excede en 1 nivel la zonificación aplicable** que permite 2 niveles máximos de altura. -----



RECONOCIMIENTO DE HECHOS REALIZADO POR PERSONAL DE PAOT.

En virtud de lo expuesto, se concluye que la ampliación de la construcción que se realiza en calle Cerro Gordo número 192, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, no cuenta con ninguna documental que acredite su ejecución, excede en un nivel los permitidos, incumple la zonificación aplicable y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, además de que se llevó a cabo el quebrantamiento de sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Coyoacán, toda vez que las



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1241-SOT-270

actividades constructivas han continuado. -----

En ese tenor, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, mantener la clausura impuesta, hasta en tanto el responsable acredite que cumple con las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable y que cumple con lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, asegurándose de que no se reinicien las actividades constructivas, así como realizar las acciones legales procedentes por el quebrantamiento de la medida impuesta, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

De igual modo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) solicitada por esta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que la obra construida excede por uno los niveles permitidos, asimismo, constatar que se cumpla con las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable. -----

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 Cerro Gordo número 192, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de agosto de 2010, 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. La ampliación de la construcción que se realiza en calle Cerro Gordo número 192, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, no cuenta con ninguna documental que acredite su ejecución, excede en un nivel los permitidos, incumple la zonificación aplicable y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, además de que se llevó a cabo el quebrantamiento de sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Coyoacán, toda vez que las actividades constructivas han continuado, siendo que hasta el momento existe un inmueble de 3 niveles en obra negra. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, mantener la clausura impuesta, hasta en tanto el responsable acredite que cumple con las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable y que cumple con lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, asegurándose de que no se reinicien las actividades constructivas, así como realizar las acciones legales procedentes por el quebrantamiento de la medida impuesta, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) solicitada por



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1241-SOT-270

esta Entidad, constatar que se cumpla con las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que la obra construida excede por uno los niveles permitidos. -----

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

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

IGP/JDAN/MSAG