

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5412-SOT-1378  
Y ACUMULADO PAOT-2022-AO-83-SOT-65

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 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-2022-5412-SOT-1378 y acumulado PAOT-2022-AO-83-SOT-65, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado y el inicio de investigación de oficio por parte de esta Unidad, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 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, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación y protección civil) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Cefeo número 165, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de octubre de 2022.

Mediante acuerdo de fecha 12 de octubre de 2022, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, instruyó el inicio de investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa a fin de constatar el incumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Cefeo número 165, Colonia Prado Churubusco, Alcaldía Coyoacán, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada y para la atención de investigación de oficio, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5412-SOT-1378  
Y ACUMULADO PAOT-2022-AO-83-SOT-65

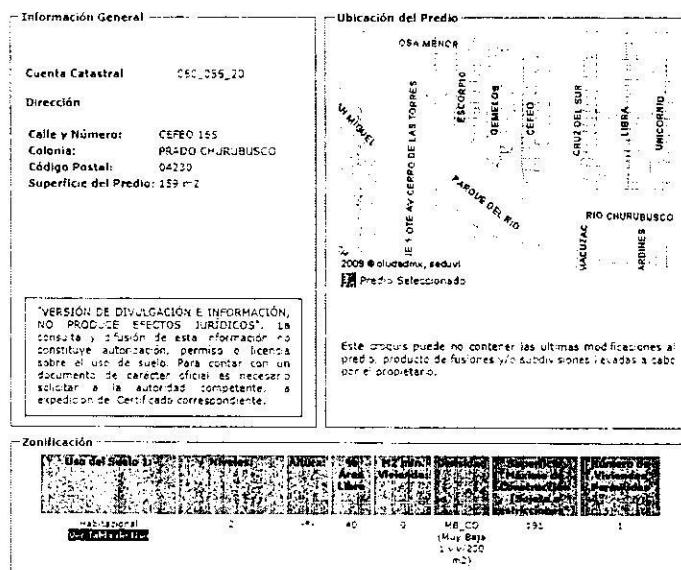
## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva, ampliación y protección civil) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley Ambiental de Protección a la Tierra 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 construcción (obra nueva).

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadadm.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calle Cefeo número 165, 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 MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), como a continuación se muestra:



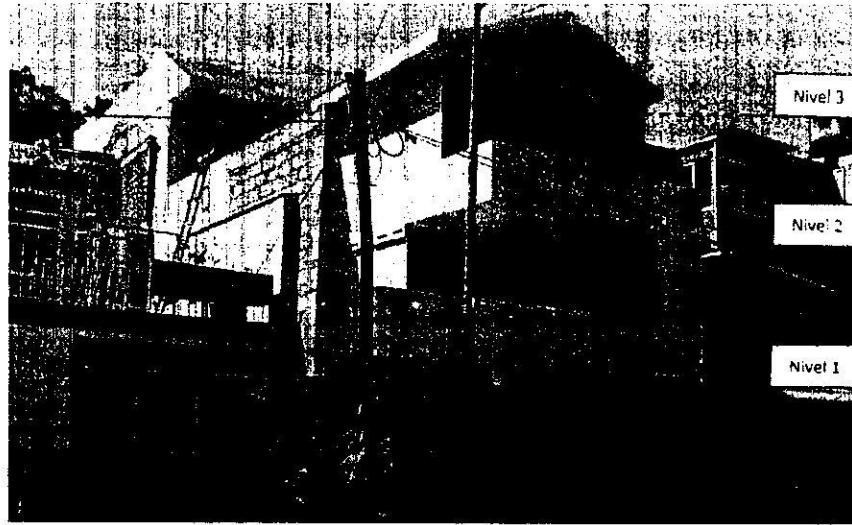


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5412-SOT-1378  
Y ACUMULADO PAOT-2022-AO-83-SOT-65

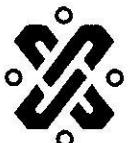
Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 3 niveles de altura de reciente construcción, conforme a las características de la obra observada, el cual se encuentra desplantado al límite de sus colindancias, no se observó letrero del Registro de Manifestación de Construcción, como a continuación se muestra:



Fuente: PAOT

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-8772-2022 dirigido al propietario y/o responsable de los trabajos de construcción, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara su legalidad de la obra, sin que a la fecha se haya atendido el requerimiento.

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción y en caso de no contar con ningún antecedente, instrumentar procedimiento de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5412-SOT-1378  
Y ACUMULADO PAOT-2022-AO-83-SOT-65**

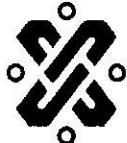
En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda en la base de datos, archivos y controles de gestión, no encontró antecedente de lo solicitado, por lo que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4425/2022, solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía Orden de Visita de Verificación y en su caso instaurar el procedimiento administrativo correspondiente.-----

De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se desprende que el predio cuenta con una superficie de 159 m<sup>2</sup>, en el cual se permite la construcción de **1 vivienda en 2 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 190.8m<sup>2</sup> en 95.4 m<sup>2</sup> de superficie de desplante (60%) y 63.6 m<sup>2</sup> mínimo de área libre (40%)**, no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas en el Programa Delegacional mencionado.-----

En conclusión, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, no obstante se construyó un inmueble de 3 niveles y toda vez que para el predio de mérito, no existe potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas en el Programa Delegacional antes mencionado, se determina que el tercer nivel construido no se apegan a los permitidos, además de que para la ejecución de la obra no se trámító ninguna autorización en materia de construcción de conformidad con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, existiendo incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción.-----

En vista de los incumplimientos observados, por cuanto hace al número de niveles construidos, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y circunstanciar que el proyecto realizado se ajuste a la superficie máxima de construcción, número de viviendas, superficie mínima de área libre y superficie de desplante permitida, de conformidad con la zonificación prevista para el predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, e imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar copia certificada de la resolución que se haya emitido derivado de la visita de verificación solicitada mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4425/2022, así como informar si emitió alguna sanción en contra del responsable, de ser el caso, negar la regularización de la obra hasta en tanto se cumpla con la zonificación correspondiente.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5412-SOT-1378  
Y ACUMULADO PAOT-2022-AO-83-SOT-65

## 2.- En materia Ambiental (ruido).

Sobre el particular, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción, no obstante no se descarta que durante la construcción del inmueble de 3 niveles se generaban emisiones sonoras estridentes, producto de los trabajos, las cuales dejaron de presentarse en razón de que la obra se concluyó. -----

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 inmueble ubicado en Calle Cefeo número 165, 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 MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).-----
2. En el predio denunciado se construyó un inmueble de 3 niveles, no obstante no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas en el Programa Delegacional antes mencionado, por lo que se determina que el tercer nivel construido no se apegan a los permitidos, además de que para la ejecución de la obra no se trató ninguna autorización en materia de construcción de conformidad con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, existiendo incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y circunstanciar que el proyecto realizado se ajuste a la superficie máxima de construcción, número de viviendas, superficie mínima de área libre y superficie de desplante permitida, de conformidad con la zonificación prevista para el predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, e imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar copia certificada de la resolución que se haya emitido derivado de la visita de verificación solicitada mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4425/2022, así como informar de las sanciones que resultaron



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5412-SOT-1378  
Y ACUMULADO PAOT-2022-AO-83-SOT-65**

procedentes en contra del responsable de la obra, toda vez que en tiempo y forma se hicieron de su conocimiento las irregularidades detectadas.-----

Asimismo corresponde a dicha Dirección General, en caso de que el particular pretenda regularizar la obra, negar cualquier trámite y/o autorización hasta en tanto se conste 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. Durante la diligencia no se constataron emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción, no obstante no se descarta que durante la construcción del inmueble de 3 niveles se generaban emisiones sonoras estridentes, producto de los trabajos, las cuales dejaron de presentarse en razón de que la obra se concluyó.-----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

**R E S U E L V E** -----

**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 de la Ciudad de México y a 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.-----

IGP/JDN/BASC