



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-16-SOT-13

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 JUN 2024

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, 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-2022-AO-16-SOT-13, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo de 2022, la Titular de esta Procuraduría instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana y ambiental, por la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para llevar a cabo 4 proyectos que se desarrollaran en los inmuebles ubicados en Avenida Estadio Azteca número 42, Colonia Pedregal de Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 059-740-01, Calzada de Tlalpan número 3475, Colonia Pueblo Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 059-727-01, Anillo Periférico número 5682 (antes 5300), Colonia Cantil del Pedregal, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 059-812-25 y Prolongación División del Norte número 3901, Colonia Ex hacienda Coapa, Alcaldía Coyoacán, con número de catastral 060-820-01, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia ambiental y del ordenamiento territorial, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-16-SOT-13

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

1.- En materia de desarrollo urbano y construcción.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en Avenida Estadio Azteca número 42, le corresponde la zonificación **E/4/8o** (Equipamiento, 4 Niveles máximo de altura, 80% mínimo de área libre). -----

Por otra parte, al inmueble ubicado en Calzada de Tlalpan número 3475, le corresponde la zonificación **E/2/8o** (Equipamiento, 2 Niveles máximo de altura, 80% mínimo de área libre). Asimismo, le aplica la zonificación **HM/8/30/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de Tlalpan, Tramo S-T de: Circuito Interior - Av. Río Churubusco a: Calzada Acoxta. Por otra parte, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-16-SOT-13

Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, al predio ubicado en Anillo Periférico número 5682 (antes 5300), le corresponde la zonificación **E/2/80** (Equipamiento, 2 Niveles máximo de altura, 80% mínimo de área libre). -----

Por cuanto hace al predio ubicado en Prolongación División del Norte número 3901, le corresponde la zonificación **E/2/70** (Equipamiento, 2 Niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre). Asimismo, colinda con el inmueble ubicado en Calzada Tlalpan número 3058 el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

J Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató lo siguiente en los predios investigados: en el predio ubicado en **Anillo Periférico número 5682 (antes 5300)**, se constató un predio delimitado por muros de mampostería con vanos semicuadrados, sobre el frente principal cuenta con dos accesos vehiculares, en su interior se observó un área verde con varios individuos arbóreos así como una cancha de fútbol, una caseta abandonada, y un inmueble de dos niveles, sin constatar actividades de construcción. En el predio ubicado en **Avenida Estadio Azteca número 42**, se constató un predio delimitado por muros de mampostería y enrejado el cual cuenta con un acceso y un letrero que advierte "Parque Santa Úrsula", al interior se observaron áreas verdes y varios individuos arbóreos, sin constatar actividades de obra. En el predio ubicado en **Calzada de Tlalpan número 3475**, se constató una gran extensión de terreno que lo rodeo las vialidades de Circuito Estadio Azteca, Avenida del Imán y Calzada de Tlalpan, en su sección sur poniente se observaron tres canchas de fútbol así como algunos individuos arbóreos, ubicándose al poniente un área de estacionamiento y al oriente el estadio de fútbol denominado "Estadio Azteca", sin constatar actividades de construcción. Por último, en el predio ubicado en **Prolongación División del Norte número 3901** se constató un predio delimitado por muros de mampostería y malla ciclónica, constatando al interior instalaciones del club América conformado por distintos cuerpos constructivos, sin constatar actividades de obra. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-16-SOT-13

A mayor abundamiento, 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 de la Ciudad de México, 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 13 de abril de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), constatando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 12 de diciembre de 2019, en el cual se advierte que se dictaminó procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/044/2016, de fecha 24 de agosto de 2016. 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. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el Dictamen para la Constitución del polígono de actuación bajo el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/044/2016, de fecha 24 de agosto de 2016, para llevar a cabo 4 proyectos constructivos en los predios investigados que van de los 8 a 19 niveles de altura. -----

No obstante a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Coyoacán informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción vigente para los predios investigados. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México informó que cuenta con opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPC/1581/2016, de fecha 01 de junio de 2016, para la demolición parcial de una superficie de 334 m² y remodelación de 4,998 m² para el Estadio Azteca; el cual actualmente se encuentra sin vigencia. Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que no cuenta con antecedente de Autorización para los predios investigados. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-16-SOT-13

Es importante señalar que en el último reconocimiento de hechos realizado, se constató que los predios investigados guardan las mismas características que las constatadas con antelación. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado y conforme a lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se realizan trabajos de construcción en ningunos de los predios investigados y tampoco cuentan con trámites recientes para la ejecución de algún proyecto constructivo. -----

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, 90 fracción X y 94 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. En los predios ubicados en Avenida Estadio Azteca número 42, Colonia Pedregal de Santa Úrsula Coapa; Calzada de Tlalpan número 3475, Colonia Pueblo Santa Úrsula Coapa; Anillo Periférico número 5682 (antes 5300), Colonia Cantil del Pedregal; y Prolongación División del Norte número 3901, Colonia Ex hacienda Coapa, todos de la Alcaldía Coyoacán, no se constataron actividades constructivas, ni se cuenta con tramites vigentes para la ejecución de algún proyecto constructivo. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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-2022-AO-16-SOT-13

-----**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.- 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/LP