



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1562-SOT-407
y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408
PAOT-2020-1613-SOT-418
PAOT-2020-1655-SOT-428
PAOT-2020-1674-SOT-433
PAOT-2020-1689-SOT-440
PAOT-2020-1715-SOT-447
PAOT-2020-1717-SOT-448
y PAOT-2020-1868-SOT-470

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 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, VII y X, 21, 27 fracción VI, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1562-SOT-407, y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408, PAOT-2020-1613-SOT-418, PAOT-2020-1655-SOT-428, PAOT-2020-1674-SOT-433, PAOT-2020-1689-SOT-440, PAOT-2020-1715-SOT-447, PAOT-2020-1717-SOT-448 y PAOT-2020-1868-SOT-470, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de agosto de 2020, nueve personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva, ampliación y/o fusión), desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) por las actividades de salas de velación, estacionamiento y crematorio en el predio ubicado en Calle Gamma número 3 y/o 1, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 Bis 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1562-SOT-407
y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408
PAOT-2020-1613-SOT-418
PAOT-2020-1655-SOT-428
PAOT-2020-1674-SOT-433
PAOT-2020-1689-SOT-440
PAOT-2020-1715-SOT-447
PAOT-2020-1717-SOT-448
y PAOT-2020-1868-SOT-470

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 Ley de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán 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 (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento).

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad MB: muy baja 1 vivienda cada 200 m²), donde el uso de suelo para velatorios, agencias funerarias, crematorio, no se encuentra permitido; y para estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentran permitidos sólo en planta baja. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, ubicado en Calle Gamma número 1 ó 3, Colonia Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, se observó un predio baldío, con autos estacionados al interior y en otra ocasión de observó vacío, no se aprecia conexión física hacia predio contiguo, ni indicios de operación de salas de velación y crematorio. -----

De las referencias antes descritas, no se constató incumplimientos en materia de desarrollo urbano respecto al uso de suelo ni en materia de establecimientos mercantil, toda vez que el predio se encuentra baldío, y es ocupado como estacionados, éste último uso de suelo permitido por el Programa Delegacional vigente para Coyoacán. -----

2.- En materia de construcción (demolición, fusión y obra nueva) -----

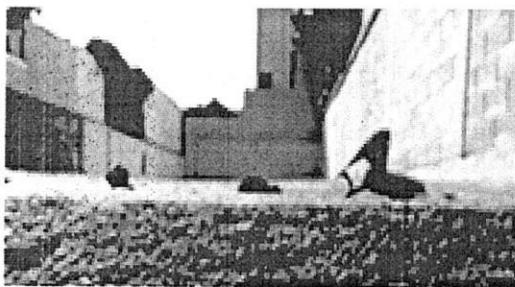
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, ubicado en Calle Gamma número 3 y/o 1, Colonia



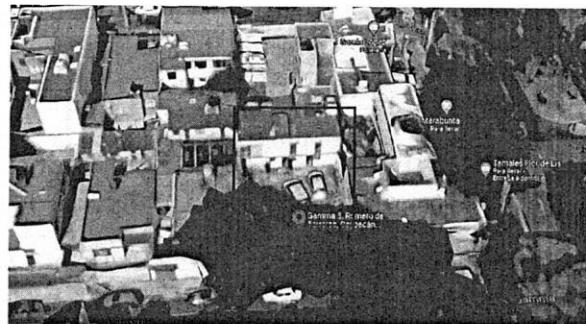
EXPEDIENTE: PAOT-2020-1562-SOT-407
y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408
PAOT-2020-1613-SOT-418
PAOT-2020-1655-SOT-428
PAOT-2020-1674-SOT-433
PAOT-2020-1689-SOT-440
PAOT-2020-1715-SOT-447
PAOT-2020-1717-SOT-448
y PAOT-2020-1868-SOT-470

Romero de Terreros, Alcaldía Coyoacán, se observó un predio baldío y en algún momento con automóviles estacionados; durante dicha diligencia no se observan materiales ni trabajadores de la construcción realizando actividades de demolición y/o construcción (obra nueva). -----

Al respecto, y a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con ayuda de la página electrónica de Google Maps (Street View), se identificaron imágenes del agosto de 2019, en donde se observó que en el predio de referencia **existió un inmueble conformado por 2 niveles**; el cual y de conformidad con los hechos constatados durante los reconocimientos de hechos antes descritos, al interior del predio no fue identificado, por lo que se constata que el inmueble preexistente fue demolido, como se muestra en las siguientes imágenes: . ---



Fuente: Reconocimiento de hechos noviembre 2021



Fuente: Google Maps (Street View) agosto de 2019

En abundamiento, de las constancias que obran en el expediente que nos ocupa, se encuentran diversas fotografías aportadas por las personas denunciantes, relacionadas con el predio objeto de investigación, en las que se aprecian trabajos de demolición del inmueble preexistente, trabajadores y maquinaria. Asimismo, manifestaron que dichas actividades fueron objeto de imposición de sellos de clausura por parte de la Alcaldía Coyoacán. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, el cual fue notificado en fecha 09 de noviembre de 2021; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de la obra; en respuesta a lo anterior, una persona que se ostentó como apoderada legal de la persona moral “*Servicios Administrativos Iberoamericanos, sociedad Anónima de capital variable*”, propietaria del inmueble de mérito, envió al correo electrónico institucional del personal adscrito a esta Subprocuraduría, escrito de respuesta mediante el cual señaló domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1562-SOT-407
y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408
PAOT-2020-1613-SOT-418
PAOT-2020-1655-SOT-428
PAOT-2020-1674-SOT-433
PAOT-2020-1689-SOT-440
PAOT-2020-1715-SOT-447
PAOT-2020-1717-SOT-448
y PAOT-2020-1868-SOT-470

"(...) 5. El 30 de julio de 2021, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán dictó resolución administrativa relacionada con dicho expediente, mediante la cual mi representada fue condenada a una clausura total y al pago de una multa, mismo que fue subsanado (...) -----

3. Niego que mi representada esté realizando una obra actualmente o que tenga por objeto la construcción de salas de velación o crematorio, por lo que atiendo al exhorta que realiza (...) bajo protesta de decir verdad que al día de hoy no se está realizando ningún tipo de obra en el inmueble citado y que en caso de pretender realizarlo en el futuro, se tramitarán las autorizaciones aplicables. --

4. Ahora bien, por lo que hace a la documental que solicita, toda vez que actualmente no se ha realizado ningún tipo de obra (...) mi representada no cuenta con ningún tipo de documento relacionado (...)” -----

Aunado a lo anterior anexó, entre otras, la siguientes documentales: -----

- Copia simple de instrumento público número 42,678, protocolizado ante el notario público 110, mediante la cual se protocoliza la conformación de la empresa Servicios Administrativos Iberoamericanos, sociedad Anónima de capital variable. -----
- Copia simple de poder notarial número 43,563, protocolizado ante el Notario público 235 de la Ciudad de México. -----
- Copia simple de escritura de compraventa, registrada ante la fe del notario público 235 de la Ciudad de México. -----
- Copia simple de aviso de realización de obras menores que no requieren manifestación de construcción ni licencia especial fechado el 12 de junio de 2020, con sello de recibido ilegible de la Alcaldía Coyoacán. -----
- Copia simple de resolución administrativa dictada el 30 de julio de 2020, con número de expediente DGGAJ/SVR/0/263/2020, emitida por el Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán. -----
- Copia simple de Acuerdo Administrativo, dictado bajo el expediente DGGAJ/SVR/0/263/2020, la Alcaldía Coyoacán, a través del Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos. -----

Al respecto, cabe destacar en primer término que **los trabajos ejecutados en el predio de mérito, correspondieron a obras mayores por la demolición del inmueble preexistente**, por lo que resulta inaplicable el aviso de realización de obras menores que no requieren manifestación de construcción ni licencia especial presentado a través de la representante legal de la persona moral “Servicios Administrativos Iberoamericanos, sociedad Anónima de capital variable”, ante la Alcaldía Coyoacán, en el que entre otras se refirió que los trabajos a realizar serían de: -----

“...) MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO EN LOS ACABADOS EN EL INTERIOR
Y EXTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN (REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE
INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS, REPARACIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN DE
AZOTEA SIN CAMBIO DE TINACOS, MANTENIMIENTO Y SUSTITUCIÓN DE CANCELERÍA
DE ALUMINIO, SUSTITUCIÓN DE PUERTAS, PINTURA EXTERIOR DEL INMUEBLE, CAMBIO



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1562-SOT-407
y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408
PAOT-2020-1613-SOT-418
PAOT-2020-1655-SOT-428
PAOT-2020-1674-SOT-433
PAOT-2020-1689-SOT-440
PAOT-2020-1715-SOT-447
PAOT-2020-1717-SOT-448
y PAOT-2020-1868-SOT-470

*DE PISOS Y LOSETAS, DEMOLICIÓN DE HASTA 60 M² DE CONSTRUCCIÓN Y LIMPIEZA
DE LA FACHADA (...)"*

En segundo término, del análisis de la resolución administrativa dictada el 30 de julio de 2020, con número de expediente DGGAJ/SVR/0/263/2020, emitida por el Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, presentada por quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral “*Servicios Administrativos Iberoamericanos, sociedad Anónima de capital variable*”, se desprende que las sanciones consistentes en multa y clausura total, a las que se hizo acreedora correspondió a que en dos ocasiones se opuso a la realización de la visita de verificación administrativa en materia de obra. Aunado a ello, de conformidad con lo señalado en dicha resolución, el estado de clausura total prevalecería hasta entonces realizará el pago de la multa y presentara los documentos que acrediten los trabajos constructivos. -----

Cabe hacer notar que si bien es cierto, de conformidad con el Acuerdo Administrativo de fecha 27 de abril de 2021, dictado bajo el expediente DGGAJ/SVR/0/263/2020, la Alcaldía Coyoacán, a través de la Dirección General de Gobierno y Asuntos jurídicos, ordenó el levantamiento del estado de clausura, dado el pago de la multa, también lo es que no se evidencia el cumplimiento de presentación de la documental ante la Alcaldía Coyoacán, que acredite los trabajos ejecutados consistentes en la demolición del inmueble preexistente que se realizó en el predio en investigación. -----

Al respecto mediante oficios números PAOT-05-300/300-03367-2021 y PAOT-05-300/300-03830-2021 enviados en fechas 04 y 17 de noviembre de 2021 respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, informar si cuenta con procedimiento administrativo en materia de demolición y/o construcción, y en su caso, informe el objeto y alcance, así como el estado procesal en que se encuentre, o bien, remita la resolución administrativa dictada, o lleve a cabo la reposición de los sellos con la finalidad de que se garantice el estado de clausura del predio, así como las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (demolición y obra nueva), para el predio objeto de denuncia, **sin respuesta.** -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se constató que en el predio de mérito **se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente de 2 niveles;** a lo cual, quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral “*Servicios Administrativos Iberoamericanos, sociedad Anónima de capital variable*”, presentó como medio de prueba **el aviso de realización de obras menores que no requieren manifestación de construcción ni licencia especial** presentado ante la Alcaldía Coyoacán; por lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; toda vez que dichos trabajos



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1562-SOT-407
y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408
PAOT-2020-1613-SOT-418
PAOT-2020-1655-SOT-428
PAOT-2020-1674-SOT-433
PAOT-2020-1689-SOT-440
PAOT-2020-1715-SOT-447
PAOT-2020-1717-SOT-448
y PAOT-2020-1868-SOT-470

correspondieron a obra mayor y requerían de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar las copia de las documentales y el resultado de su actuación solicita en los oficios números PAOT-05-300/300-03367-2021 y PAOT-05-300/300-03830-2021, de fechas 04 y 17 de noviembre de 2021 respectivamente; respecto a informar si cuenta con procedimiento administrativo en materia de demolición y/o construcción, de ser el caso informe el objeto y alcance, así como el estado procesal en que se encuentre; o bien, remita la resolución administrativa dictada, o lleve a cabo la reposición de los sellos con la finalidad de que se garantice el estado de clausura del predio; así también las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (demolición), para el predio objeto de denuncia.

Por cuanto hace los hechos denunciados por la construcción y ampliación y/o fusión, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se constató que el predio objeto de investigación se lleven a cabo dichas actividades, el predio e encuentra baldío y no observa conexión física del mismo hacia el predio contiguo.

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 objeto de investigación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad MB: muy baja 1 vivienda cada 200 m²), donde el uso de suelo para velatorios, agencias funerarias, crematorio, no se encuentra permitido; y para estacionamientos públicos, privados y pensiones se encuentran permitidos sólo en planta baja.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se observó baldío y con autos estacionados de manera ocasional, no se aprecia conexión física hacia predio contiguo alguno, ni indicios de operación de salas de velación y crematorio, por lo que no se



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1562-SOT-407
y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408
PAOT-2020-1613-SOT-418
PAOT-2020-1655-SOT-428
PAOT-2020-1674-SOT-433
PAOT-2020-1689-SOT-440
PAOT-2020-1715-SOT-447
PAOT-2020-1717-SOT-448
y PAOT-2020-1868-SOT-470

identifican incumplimientos en las materias de desarrollo urbano, uso de suelo, ni establecimiento mercantil. -----

3. En materia de construcción; de los reconocimientos de hechos y de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se constató que en el predio de mérito **se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente de 2 niveles**; quien se ostentó como apoderada legal de la persona moral “Servicios Administrativos Iberoamericanos, sociedad Anónima de Capital Variable”, presentó **aviso de realización de obras menores que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial** ingresado a la Alcaldía Coyoacán; por lo que se incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; toda vez que dichos trabajos correspondieron a obra mayor y requerían de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición.-----
4. El predio objeto de investigación fue objeto a visita de verificación por parte de la alcaldía Coyoacán, bajo el expediente DGGAJ/SVR/0/263/2020, al cual recayó multa y clausura por oposición a la misma; de las documentales proporcionadas por la representación legal del propietario del predio, se documentó que se **ordenó el levantamiento del estado de clausura, dado el pago de la multa, sin presentar documental que acredite los trabajos ejecutados consistentes en la demolición del inmueble preexistente**. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar las copia de las documentales y el resultado de su actuación solicita en los oficios números PAOT-05-300/300-03367-2021 y PAOT-05-300/300-03830-2021, de fechas 04 y 17 de noviembre de 2021 respectivamente; respecto al procedimiento administrativo en materia de construcción (demolición), así como el estado procesal que guarda; o bien, remita la resolución administrativa dictada y de ser el caso, lleve a cabo la reposición de los sellos con la finalidad de que se garantice el estado de clausura del predio. -----
6. Por cuanto hace los hechos denunciados por la construcción y ampliación y/o fusión, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se constató que en el predio objeto de investigación se lleven a cabo dichas actividades, el predio se encuentra baldío y no observa conexión física del mismo hacia el predio contiguo. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1562-SOT-407
y acumulados PAOT-2020-1563-SOT-408
PAOT-2020-1613-SOT-418
PAOT-2020-1655-SOT-428
PAOT-2020-1674-SOT-433
PAOT-2020-1689-SOT-440
PAOT-2020-1715-SOT-447
PAOT-2020-1717-SOT-448
y PAOT-2020-1868-SOT-470

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.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán. -----

CUARTO.- 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. -----

GP/MRC