



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-2264-SOT-556

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 JUL 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, 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-2020-2264-SOT-556, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 07 de julio de 2020, 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 desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), construcción (demolición y obra nueva), y ambiental (ruido por obra) en el predio ubicado en Primer andador de Hacienda Vista Hermosa lote 97 B, manzana L, Colonia CTM Culhuacán sección X, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimientos 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, VI, VII, X y XI, 15 BIS 4 fracción I, 24, 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 a la materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido por obra) como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2264-SOT-556

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: número de niveles), construcción (demolición y obra nueva).**

Al predio ubicado en Primer andador de Hacienda Vista Hermosa lote 97 B, manzana L, Colonia CTM Culhuacán sección X, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/40MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en, se observó un inmueble de 3 niveles de altura completamente edificado, que por sus características físicas son de reciente construcción; al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción, material ni personal laborando.

Con fecha 17 de marzo de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-1677-2021 en el sitio de denuncia, para que el responsable realizará las manifestaciones procedentes, por lo que el requerimiento no fue desahogado a la fecha de la emisión de la presente resolución.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y asuntos jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que amparen los trabajos realizados en el predio objeto de investigación consistentes en: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Licencia de Construcción Especial para demolición, Manifestación de Construcción registrada ante esa Alcaldía, memoria descriptiva y Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En virtud de lo anterior, la Dirección de Registros y Autorizaciones adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informó mediante oficio ALCOY/DGAJ/DRA/1756/2021 de fecha 23 de mayo de 2022, que realizó una búsqueda en los archivos físicos y magnéticos, no encontrando antecedente alguno que ampare los trabajos de referencia; por lo que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/1737/2022 solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía, Orden de Visita de Verificación, y en su caso se instaurar el Procedimiento Administrativo correspondiente.

En conclusión, el inmueble cuenta con 3 niveles de construcción totalmente edificados, por lo que se apega a los niveles permitidos en la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, por otra parte los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) que se realizaron en el inmueble objeto de investigación **no cuentan con las documentales que acrediten la legalidad** de los trabajos, por lo que existe incumplimiento en materia de construcción, de conformidad con el artículo 47 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

**2.- En materia ambiental (ruido por obra)**

Las emisiones de ruido no fueron constatadas, toda vez que no se llevaba a cabo ninguna actividad de construcción (demolición y obra nueva) al momento del reconocimiento de hechos en el predio objeto de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-2264-SOT-556**

investigación, por lo tanto no se advierten incumplimientos en materia ambiental respecto al ruido generado por dicha actividad.-----

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. Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, en el predio objeto de investigación, se observó un inmueble de 3 niveles completamente edificado, por sus características físicas son de reciente construcción, al momento de la diligencia no se perciben trabajos de construcción, materiales y/o trabajadores.-----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/40MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y en relación a los niveles construidos, no rebasa la zonificación permitida, por lo que no existe incumplimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles).-----
3. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) se realizaron sin contar con Licencia de Construcción Especial para Demolición y Registro de Manifestación de Construcción, lo cual se sustenta con lo informado por la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado del procedimiento administrativo de visita de verificación, el cual fue solicitado mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/1737/2022 a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda.-----
4. No se advierten incumplimientos en materia ambiental respecto al ruido generado por los trabajos de construcción (demolición y obra nueva), toda vez que los trabajos concluyeron en el predio objeto de investigación.-----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-2264-SOT-556**

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como 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/BASC