



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 AGO 2025**

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-3644-SOT-1055 y acumulado PAOT-2024-4457-SOT-1272, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de mayo de 2024, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación, protección y ventanas a colindancias) e invasión a vía pública, esto en el predio ubicado en Calle Las Flores número 29, Colonia Pueblo de la Candelaria, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de junio de 2024.

Asimismo, en fecha 24 de junio de 2024, otra 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y protección a colindancias, esto en el predio ubicado en Calle Las Flores número 29, Colonia Pueblo de la Candelaria, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 08 de julio de 2024.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación, protección y ventanas a colindancias) e invasión a vía pública, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico. -----

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).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora 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. -----

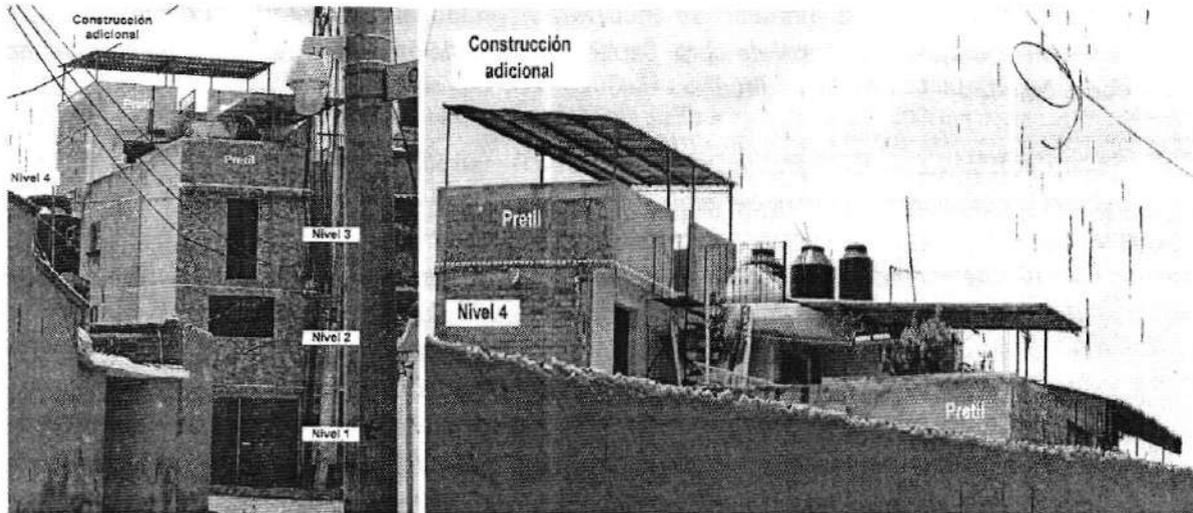
En este sentido, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles de altura que está habitado, de los cuales, conforme sus características físicas los primeros 3 niveles son preexistentes, mientras que el nivel 4 es de posterior construcción, encontrándose remetido respecto del alineamiento de la calle. (Ver imagen).-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de 30 de julio de 2024.

Adicionalmente, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente: -----

"(...)

- *Le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad MB = Muy Baja, una vivienda cada 200.00 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto del año 2010. -----*
- *Considerando la zonificación H 2/40/MB, y una superficie del predio de 50 m²; en el mismo se permite una superficie máxima de construcción de 60 m², en 30 m² de superficie de desplante (60%), 20 m² de área libre (40%) y la construcción de máximo 1 (una) vivienda. -----*
- *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 30 de julio de 2024, se identificó un inmueble de 4 niveles de altura, de los cuales, conforme sus características físicas los primeros 3 niveles son preexistentes. El nivel 4 es de posterior construcción y se encuentra remetido respecto al alineamiento de la calle. Además, cuenta con una estructura adicional en el costado nor-*



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

ponente de la azotea. El inmueble se encuentra habitado, al momento de la diligencia no se observan trabajos ni personal de obra. Se realizó la medición del frente del predio obteniendo como resultado 4.17 m de longitud. -----

- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----

- 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). -----
- 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo. -----
- 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio. -----
- 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles. -----
- 09 Subdivisión de predios. -----
- 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales. -----
- 13 Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H) -----
- 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos -----
- 18 Ampliación de construcciones existentes -----
- 19 Estudio de impacto urbano -----
- 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales -----

- Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación:

- Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre -----
- Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General ----
- Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados -----
- Mejoramiento de los Espacios Abiertos -----

- Del análisis espacio temporal de las imágenes satelitales y de vistas de calle comprendidas de los años 2009 a 2022 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a ésta Entidad, se identificó lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272

- Durante el periodo de tiempo comprendido del año 2009 al 2019, se observa en el predio de interés el desplante de un inmueble preexistente que tiene 3 niveles de altura. Adicionalmente, en el costado sur-poniente de la azotea se observa un volumen constructivo, que por sus características físicas corresponde a un cubo de escaleras y/o instalaciones. En el costado nor-poniente se observa una estructura metálica con una cubierta. -----
- En el año 2022, se observa la remodelación en la fachada del inmueble, conservando los 3 niveles de altura y la estructura metálica en la azotea. -----
- En el año 2024, se observa la construcción de un nivel adicional en el costado poniente, con lo que pasó a tener 4 niveles de altura. Dicho nivel se encuentra remetido respecto al alineamiento de la calle. También se observa en la azotea una estructura metálica con una cubierta. -----
- 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, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de agosto 2010; sin embargo, considerando que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con un frente de 4.17 m, el mismo no es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que incumple el requisito del frente mínimo establecido en la norma referida, el cual deberá ser de 15 m por contar con una superficie menor a 2,500 m². -----
- A partir de lo identificado en el estudio espacio temporal, se desprende que la edificación es preexistente y contaba con 3 niveles de altura desde el año 2009, que es anterior a la publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán el cual fue publicado el 10 de agosto del año 2010, que le asigna la zonificación H 2/40/MB. Posteriormente, entre los años 2022 y 2024, se construyó un nivel adicional, constituyendo un nivel 4. De lo anterior, se desprende que el inmueble contaba con 3 niveles preexistentes pero al realizarse modificaciones consistentes en la construcción de 1 nivel adicional, en el periodo de tiempo en el que ya se encontraba vigente el mencionado Programa Delegacional, el inmueble objeto del presente dictamen técnico excede en 1 nivel la zonificación H 2/40/MB aplicable, que permite 2 niveles máximos de altura conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

(...)"

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

En este sentido, se solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-7211-2024 a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, que certifique el incremento en el número de niveles. Asimismo, se solicitó dicho requerimiento a la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-00204-2025. Al respecto, mediante el oficio número SPOTMET/DGOU/DRPP/3193/2025, la Dirección del Registro y Planes y Programas de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedente alguno de expedición de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, que certifique el incremento en el número de niveles para el predio investigado. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano. En este sentido, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/1395/2024, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto informó que en fecha 29 de agosto de 2024 ejecutó procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano para el predio investigado. Por otra parte, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/1295/2025, la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de dicho Instituto informó que en fecha 27 de septiembre de 2024 se emitió resolución administrativa del procedimiento de visita de verificación en materia de desarrollo urbano ejecutada en el predio investigado, a través de la cual se determinó imponer como sanciones una multa y clausura total del mismo, ejecutándose en fecha 04 de octubre de 2024. -----

No obstante a lo anterior, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron en el inmueble investigado sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el predio investigado se desplantaba un inmueble preexistente de 3 niveles de altura desde el año 2009; es decir, ya rebasaba en 1 nivel la zonificación aplicable **H/2/40/MB**; sin embargo, es previo a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. No obstante, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el inmueble fue ampliado, ya que se construyó un nivel adicional, por lo que actualmente cuenta con 4 niveles de altura y en consecuencia rebasa en 1 nivel la zonificación aplicable y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique niveles adicionales a la zonificación aplicable. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes tendientes a mantener el estado de clausura impuesto en el predio investigado, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable, e iniciar las acciones legales procedentes de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) por probable delito de quebrantamiento de sellos, así como remitir copia de la resolución administrativa de fecha 27 de septiembre de 2024. -----

2.- En materia de construcción (ampliación, protección y ventanas a colindancias).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Por otra parte, de conformidad con las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, capítulo 3, apartado 3.4.2.1 referente a Ventanas, fracción VI, no se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separen los predios. Tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles de altura que está habitado, de los cuales, conforme sus características físicas los primeros 3 niveles son preexistentes, mientras que el nivel 4 es de posterior construcción, encontrándose remetido respecto del alineamiento de la calle, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción; así como tampoco se constató la protección a colindancias puesto a que no hubo actividades de obra durante dichos reconocimientos de hechos. Por otra parte, se constató que la colindancia norte del predio investigado cuenta con ventanas a colindancia con el inmueble aledaño sin contar con un patio de iluminación. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio número ALC/DGGAJ/DRA/4027/2024, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán informó que **no hay información alguna en relación a Registro de Manifestación de Construcción** para el inmueble denunciado. -----

Por su parte, esta Entidad solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-07209-2024, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, y mediante el oficio número PAOT-05-300/300-00707-2025 a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de dicha Alcaldía, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, e imponer las sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, e informara el estado que guarda dicho procedimiento administrativo. -----

En este sentido, mediante los oficios números DGGAJ/DJ/822/2024 y DGGAJ/DJ/876/2024, la Dirección Jurídica de dicha Alcaldía informó que cuenta con el procedimiento administrativo en materia de uso de suelo y desarrollo urbano iniciado para el predio investigado. En razón de lo anterior, mediante el oficio número ALC/DGJG/DJ/SPJ/059/2025, la Subdirección de Procesos Jurídicos de dicha Alcaldía informó que en fecha 07 de agosto de 2024 se emitió resolución administrativa de dicho procedimiento administrativo, a través de la cual se determinó imponer multa al predio investigado por oposición de la ejecución de la visita de verificación y una vez que sea pagada dicha multa se tenga

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

por concluido el procedimiento administrativo, ordenándose una nueva visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, sin proporcionar información respecto de la visita de verificación en materia de construcción solicitada. -----

Asimismo, se solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-0708-2025 a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la ampliación de 1 nivel adicional ejecutado en el predio investigado, conforme lo informado por la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán. Por otra parte, se constató en la sección norte del predio investigado cuenta con ventanas con vista a la colindancia del inmueble contiguo, sin contar con algún patio de iluminación, contraviniendo el capítulo 3, apartado 3.4.2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante los oficios números PAOT-05-300/300-07209-2024 y PAOT-05-300/300-00707-2025, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como enviar el resultado de dicha visita de verificación, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remita copia de la misma. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, requerimiento que fue solicitado mediante el oficio número PAOT-05-300/300-0708-2025. -----

3.- En materia de invasión de la vía pública.

El artículo 15 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que la Administración dictará las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de la vía pública y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público por la propia Administración, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la legislación vigente. ---

En razón de lo anterior, las Alcaldías tienen la atribución de ordenar y ejecutar las medidas administrativas encaminadas a mantener o recuperar la posesión de bienes del dominio público que detenten particulares, pudiendo ordenar el retiro de obstáculos que impidan su adecuado uso, de conformidad con el artículo 53 inciso B numeral 3 inciso a) fracción XXXIII de la Constitución Política de la Ciudad de México, y 34 fracción IX de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México. --

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo completamente edificado y desplantado en todo su frente, por otra parte, se constataron dos postes bolardo instalados sobre la vía pública a los cuales se les asignó la nomenclatura "A" y "B". En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la medición de la distancia de los dos postes bolardo que sobresalen del predio investigado, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Medición realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría.



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

De lo anterior, se desprende que la distancia que sobresale del alineamiento del predio respecto a la construcción desplantada es de 0.52 mts (es de señalar que dicha construcción es preexistente desde el año 2009). Dicha distancia fue sumada a cada una de las mediciones realizadas para los postes bolardo denominados "A" y "B", obteniendo para el poste "A" una distancia total de 2.22 mts, y para el poste "B" una distancia total de 2.07 mts. -----

En conclusión, el predio investigado instaló dos postes bolardos sobre la vía pública, de los cuales el poste "A" sobresale del alineamiento del mismo una distancia total de 2.22 mts, y el poste "B" una distancia total de 2.07 mts, los cuales impiden el uso adecuado de la vía pública. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, iniciar el procedimiento de recuperación de la vía pública, retirando los postes bolardo que impiden su adecuado uso, de conformidad con el artículo 53 inciso B numeral 3 inciso a) fracción XXXIII de la Constitución Política de la Ciudad de México, y 34 fracción IX de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México. -----

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, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Las Flores número 29, Colonia Pueblo de la Candelaria, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno).
2. De informado por la Dirección del Registro y Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, el predio investigado no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de niveles adicionales a la zonificación aplicable. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles de altura que está habitado, de los cuales, conforme sus características físicas los primeros 3 niveles son preexistentes, mientras que el nivel 4 es de posterior construcción, encontrándose remetido respecto del alineamiento de la calle, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción; así como tampoco se constató la protección a colindancias puesto a que no hubo actividades de obra durante dichos reconocimientos de hechos. Por otra parte, se constató que la colindancia norte del predio investigado cuenta con ventanas a colindancia con el inmueble aledaño sin contar con un patio de iluminación. -----
4. En el predio investigado se desplantaba un inmueble preexistente de 3 niveles de altura desde el año 2009; es decir, ya rebasaba en 1 nivel la zonificación aplicable **H/2/40/MB**; sin embargo, es previo a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. No obstante, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el inmueble fue ampliado, ya que se construyó un nivel adicional, por lo que actualmente cuenta con 4 niveles de altura y en consecuencia rebasa en 1 nivel la zonificación aplicable y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique niveles adicionales a la zonificación aplicable. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones legales procedentes tendientes a mantener el estado de clausura impuesto en el predio investigado, hasta en tanto se cumpla la normatividad aplicable, e iniciar las acciones legales procedentes de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) por probable delito de quebrantamiento de sellos, así como remitir copia de la resolución administrativa de fecha 27 de septiembre de 2024. -----
6. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la ampliación de 1 nivel adicional ejecutado en el predio investigado, conforme lo informado por la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán. Por otra parte, se constató en la sección norte del predio investigado cuenta con ventanas con vista a la



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

colindancia del inmueble contiguo, sin contar con algún patio de iluminación, contraviniendo el capítulo 3, apartado 3.4.2.1 de las Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada mediante los oficios números PAOT-05-300/300-07209-2024 y PAOT-05-300/300-00707-2025, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como enviar el resultado de dicha visita de verificación, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remita copia de la misma. -----
8. Por otra parte, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, requerimiento que fue solicitado mediante el oficio número PAOT-05-300/300-0708-2025. -----
9. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un cuerpo constructivo completamente edificado y desplantado en todo su frente, por otra parte, se constataron dos postes bolardo instalados sobre la vía pública a los cuales se les asignó la nomenclatura "A" y "B", de los cuales el poste "A" sobresale del alineamiento del predio investigado una distancia total de 2.22 mts, y el poste "B" una distancia total de 2.07 mts, los cuales impiden el uso adecuado de la vía pública. -----
10. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, iniciar el procedimiento de recuperación de la vía pública, retirando los postes bolardo que impiden su adecuado uso, de conformidad con el artículo 53 inciso B numeral 3 inciso a) fracción XXXIII de la Constitución Política de la Ciudad de México, y 34 fracción IX de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-3644-SOT-1055
Y ACUMULADO PAOT-2024-4457-SOT-1272**

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: -----

----- **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.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán y a la Dirección General del 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/PRVE/JHA