



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**Expediente: PAOT-2022-6435-SOT-1613**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 MAR 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, 23 BIS, 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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6435-SOT-1613, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

En fecha 22 de noviembre 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción y separación a colindancias, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en 1er Retorno de Canal Nacional número 70 A, Colonia Culhuacán CTM Canal Nacional, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2022.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 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 construcción y separación de colindancias, como son: el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México del y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.-----



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

**1.- En materia de construcción y separación a colindancias.**

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de mismo Reglamento, 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. -----

Asimismo el artículo 141 del referido ordenamiento, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que registrá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción. -----

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/50/B** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde vía pública se constató en un primer momento, un inmueble de tres niveles, de los cuales el tercero se encuentra remetido y de reciente construcción, asimismo dicho nivel invade la azotea del inmueble colindante poniente sin observarse separación a colindancias, posteriormente se constató que en todo el frente del tercer nivel se encuentra una estructura a base de perfiles metálicos (tipo pérgola) y policarbonato, y en la fachada del inmueble se observaron sellos de clausura enrollados sin advertir la autoridad emisora, no se observó lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción, se constató una separación de colindancias en su costado oriente de aproximadamente 4 cm. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del predio objeto de investigación, efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos realizados. -----



Al respecto, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, mediante escrito de fecha de 25 de enero de 2023, recibido en esta Procuraduría en idéntica fecha, realizó diversas manifestaciones sin aportar documento alguno que acredite la legalidad de los trabajos de construcción que se realizan en el predio denunciado. -----

En relación a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRRA/1973/2023, informó lo siguiente: -----

*“(...) después de una búsqueda exhaustiva, minuciosa y razonable realizada por personal adscrito a esta Unidad Administrativa a mi cargo, tanto en las bases de datos, archivo y controles correspondientes, no encontramos ningún documento en referencia al predio antes mencionado (...)”.* -----

Asimismo, esa Unidad Administrativa informó que mediante oficio ALCOY/DGGA/DRA/1855/2023 de fecha 25 de abril de 2023, dirigido a la Dirección Jurídica de la Alcaldía, se solicitó Orden de Visita de Verificación, y en su caso se instaure el procedimiento administrativo correspondiente para el predio denunciado. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con algún procedimiento administrativo en materia de construcción, y en caso contrario, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con la información solicitada. -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Jefatura de Unidad Departamental de Programas de Prevención de Riesgos y Protección Civil de la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán instrumentó evaluación de riesgo en materia de protección civil al predio denunciado, a fin de salvaguardar la integridad física de las personas y sus bienes, en la que de la inspección ocular determinó lo siguiente: -----

“(...)”

- *El tercer nivel es una construcción reciente de tipo consolidado a base de muros de elementos de mampostería de block con elementos de confinamiento y losa de concreto armado. Cuenta con soportes verticales de acero y en la parte frontal*



*cuenta con techumbre a base de láminas de policarbonato soportadas por vigas de acero. -----*

- *La parte superior de esta construcción (segundo nivel) se encuentra desplantada sin dejar la separación (junta de construcción) corresponde con respecto de la construcción colindante (70-A), como lo señala el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----*
- *La parte posterior del tercer nivel reciente se observa desplantada en doble escuadra a 90° pero sobre una habitación del inmueble marcado como el 70-A y no sobre el 70-B, y sin observar lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----*
- *Se desconoce si los elementos estructurales o de soporte vertical de la construcción reciente tienen continuidad para una adecuada distribución de las cargas. -----*
- *En la azotea de la mencionada construcción se observa la instalación de un tinaco para agua potable de polietileno sobre una base de acero. -----*
- *En la puerta de acceso al inmueble marcado con el 70-A se observaron restos de sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa. -----*

(...)"

Asimismo, emitió opinión técnica en materia de Gestión de Riesgos y Protección Civil, de las condiciones observadas en la construcción del tercer nivel superior del inmueble marcado con el número exterior 70-A, al momento de realizar la inspección técnica ocular, considerándose un nivel de **riesgo bajo**. -----

En conclusión, los trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un nivel y la instalación de una estructura metálica a base de perfiles metálicos y policarbonato no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, asimismo, no se constató separación a colindancias respecto del inmueble ubicado al poniente por lo que incumple con lo dispuesto en los artículos 47 y 141 del Reglamento de Construcción para Ciudad de México, siendo que la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán determinó que la ampliación no se encuentra desplantada sobre la losa del inmueble marcado con el 70-B. -----



Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. El predio ubicado en 1er Retorno de Canal Nacional número 70 A, Colonia Culhuacán CTM Canal Nacional, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/3/50/B** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde vía pública se constató en un primer momento, un inmueble de tres niveles, de los cuales el tercero se encuentra remetido y de reciente construcción, asimismo dicho nivel invade la azotea del inmueble colindante poniente sin observarse separación a colindancias, posteriormente se constató que en todo el frente del tercer nivel se encuentra una estructura a base de perfiles metálicos (tipo pérgola) y policarbonato, y en la fachada del inmueble se observaron sellos de clausura enrollados sin advertir la autoridad emisora, no se observó lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción, se constató una separación de colindancias en su costado oriente de aproximadamente 4 cm. -----
3. Los trabajos de construcción consistentes en una ampliación y la instalación de una estructura a base de perfiles metálicos y policarbonato ejecutados en el inmueble denunciado no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, aunado a que no cuenta con separación a colindancias incumpliendo con los artículos 47 y 141 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México, siendo que la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán determinó que la ampliación no se encuentra desplantada sobre la losa del inmueble marcado con el 70-B. -----



- 4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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. -----

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 la persona denunciante y a la Alcaldía Coyoacán, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----