



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1142-SOT-243

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 y XI, 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-2021-1142-SOT-243 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de marzo del 2021, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y separación colindancias) y ambiental (ruido por obra) por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle San Victorio manzana 596, lote 29, Colonia Pedregal de Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre del 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, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 en la materia de construcción (obra nueva y separación de colindancia) y ambiental (ruido por obra) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Programa, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcción todos vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.-



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1142-SOT-243

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

**1. En materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias).**

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado Calle San Victorio manzana 596, lote 29, Colonia Pedregal de Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación HC/3/30B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado, levantando el acta circunstanciada correspondiente, la que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 niveles de altura, de los cuales el primer nivel se encuentra en obra negra, además se observa la preparación de un tercer nivel, la construcción se desplanta al límite de las colindancias laterales, al momento de la diligencia no se exhibe letrero de obra ni se perciben emisiones sonoras generadas por alguna actividad constructiva, ni se encontraban trabajadores en el sitio.-----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2573-2021, dirigido al propietario y/o responsable de la obra, para que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportará las documentales que acreditaran la legalidad de la obra, requerimiento que no fue desahogado a la fecha de la emisión de la presente resolución.-----

En relación con lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con trámites y/o autorizaciones que amparen la legalidad de los trabajos de construcción realizados en el inmueble objeto de denuncia y en caso de no contar con lo antes solicitado, realizar visita de verificación en materia de construcción.-----

En respuesta a lo anterior, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que no cuenta con antecedentes que amparen los trabajos de construcción que se realizan en el predio de interés, por lo que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2008/2022 de fecha 07 de junio del presente año, solicitó a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía, llevar a cabo la visita de verificación correspondiente.-----

Respecto a la separación de colindancias, el artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá 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 construcción.-----

En conclusión, los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple con lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, asimismo se encuentra al límite de separación de colindancias en sus costados laterales.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1142-SOT-243

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

Derivado de las diligencias realizadas por el personal de esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones de ruido por alguna actividad constructiva, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.-----

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. Al predio ubicado en Calle San Victorio manzana 596, lote 29, Colonia Pedregal de Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **HC/3/30B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).-----
2. El reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, en el predio objeto de investigación, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, de los cuales el segundo nivel está en obra negra y se realiza la preparación de un tercer nivel de construcción, el inmueble se encuentra desplantado al límite de las colindancias laterales.-----
3. La obra en ejecución se realiza sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, de conformidad con lo informado por la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, por lo que se incumple lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/2008/2022 y por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3988-2022, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, con la finalidad de vigilar y hacer cumplir lo previsto en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
5. En materia ambiental (ruido), esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia, toda vez que de las diligencias realizadas no se constataron emisiones sonoras generadas derivado de los trabajos constructivos en ejecución.-----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1142-SOT-243

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.-** 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/JDNN/BASC

Medellín 202, 5to piso, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13321

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS