

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2068-SOT-631

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 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-2025-2068-SOT-631, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de marzo de 2025, 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación, protección a colindancias y obstrucción de la vía pública) y ambiental (ruido), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Pascale número 263, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de abril de 2025.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento 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 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 y 89 de su Reglamento. -----

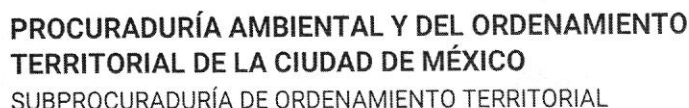
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación, protección a colindancias y obstrucción de la vía pública) y ambiental (ruido) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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) y construcción (ampliación, protección a colindancias y ocupación de la vía pública).

En materia de desarrollo urbano, la Norma General de Ordenación número 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, refiere que la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2068-SOT-631

Asimismo, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Distrito Federal, refiere que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. _____

Por cuanto hace a la materia de **construcción**, es dable precisar que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé en su artículo 47 que, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente**; mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

Por cuanto hace a las colindancias, el artículo 35 fracción IV del citado Reglamento, establece que en el ejercicio de sus funciones, el Director Responsable de Obra tiene la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene contempladas en la normatividad aplicables a la obra, relativas al personal, terceras personas, sus **colindancias** y la vía pública. -----

Por otra lado, respecto a la ocupación de la vía pública con material de la construcción, el referido reglamento dispone en su artículo 188 que los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin obstruir o impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Administración en el que deberán constar las condiciones y horarios para ello. -----

Así las cosas, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, así como de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, se advierte que al inmueble ubicado en Calle Pascale número 263, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, le aplica la **zonificación HC/3/30B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja (Ver Tabla de Uso	2	~	20	0	4	B (Una vivienda cada 100.0 m2 de terreno)	2

Fuente: Consulta realizada a SIG-SPOTMET



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2068-SOT-631

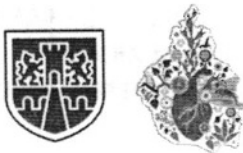
Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un inmueble de 3 niveles de altura, de los cuales los primeros dos se observa que de acuerdo a las características de sus materiales eran preexistentes, mientras que el tercero se encontraba en obra negra aún con cimbra. Durante la diligencia en comento, el personal actuante fue abordado por al menos seis personas, la mayoría del sexo masculino quienes amedrentaron con palabras altisonantes, por lo anterior el personal se retiró del sitio sin poder tomar imágenes fotográficas y notificar el oficio PAOT-05-300-300/3896-2025, el cual era dirigido al responsable de los trabajos de construcción para que presentara ante esta Entidad el soporte documental que amparara la legalidad de los trabajos que realiza.-----

No se omite precisar que, la persona denunciante proporcionó como medio de pruebas imágenes fotográficas, de las que se advierte la ampliación del tercer nivel, la construcción de un pretil en la azotea del tercer nivel y la ocupación de la vía pública con material de la construcción, como se a continuación: ---



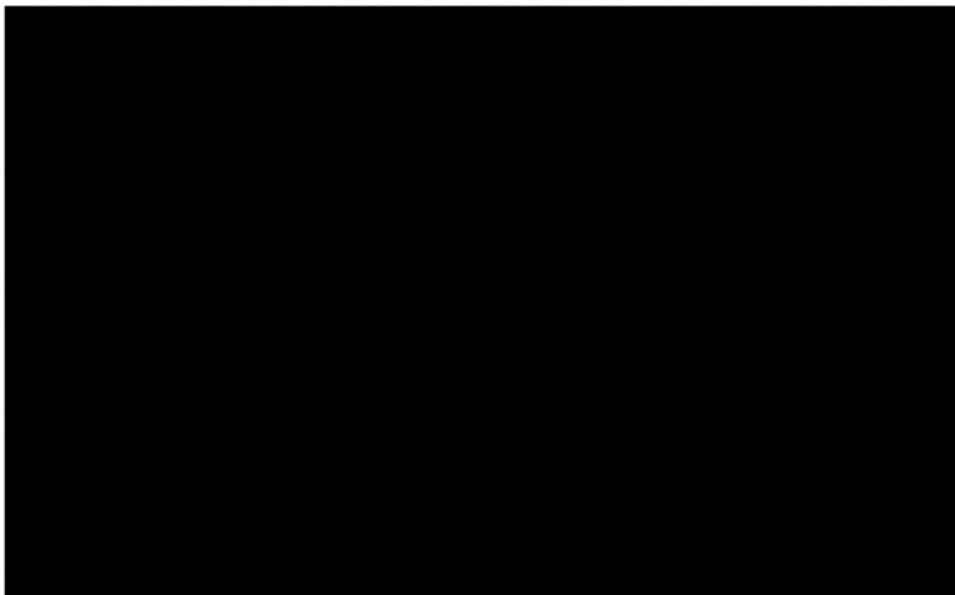
Colocación de material de construcción
obstruyendo la vía pública

Ampliación del tercer nivel, se observa
la cimbra para colar losa

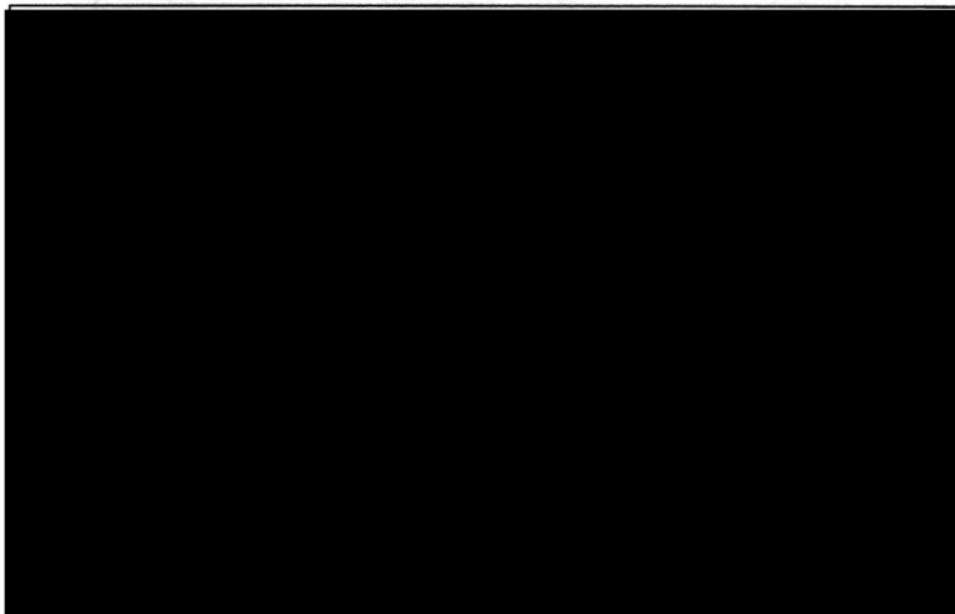


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2068-SOT-631

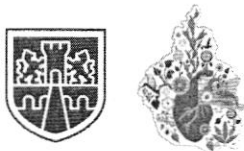


Construcción de muros divisorios a base de block y castillos colados, correspondientes a la ampliación del tercer nivel.



Losa del tercer nivel colada y la construcción de lo que se aparenta un pretil en el perímetro del inmueble.

Ahora bien, a efecto de mejor proveer se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción materia de denuncia y en caso contrario, diera vista al Área Jurídica de esa demarcación territorial a fin de que se instrumentara visita de verificación en el predio, y se impusieran las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.



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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2068-SOT-631

En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, informó que de una búsqueda exhaustiva en los archivos existentes en esa Dirección sólo se localizó antecedente de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número OB/1489/2022 con fecha de expedición 13 de octubre de 2022, asimismo refirió que solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa instrumentar procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción.-----

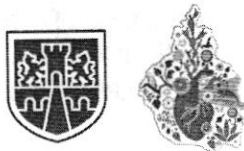
En esas consideraciones, y debido a que para los trabajos de construcción (ampliación) que se realizan en el inmueble de mérito, no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que ampare la legalidad de la obra, mediante oficios PAOT-05-300/300-4230-2025 y PAOT-05-300/300-8671-2025, de fechas 23 de abril y 01 de agosto de 2025, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el sitio de interés, así como imponer las medias cautelares y de seguridad y/o sanciones correspondientes, requerimientos que no han sido atendidos a la emisión del presente instrumento. -----

Finalmente, por cuanto hace a la zonificación **HC/3/30B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno)** aplicable al predio de interés, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, se tiene que, si bien es cierto durante las diligencias realizadas en atención de la denuncia, personal de esta Entidad no tuvo acceso al predio; también lo es que, de la investigación realizada, así como de las probanzas aportadas por la persona denunciante, se constató que en el domicilio señalado como el de los hechos, se realizó la ampliación de un tercer nivel enraizado a los dos preexistentes de dicho cuerpo constructivo, mismo que se desplanta al límite de sus linderos, sin contar con área libre o permeable, lo que podría constituir una falta a la zonificación aquí señalada. -----

Así las cosas, se tiene que en el predio de interés se llevó a cabo la ampliación del tercer nivel, enraizado a dos niveles preexistentes, a base de muros de blocks, castillos, trabes y losa colada, así como la construcción de un pretil sobre la azotea, sin que para ello se contara con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, de acuerdo a lo informado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán. Aunado a esto, se constató que la obra no contó con protección a colindancias a efecto de prevenir riesgos a los peatones o inmuebles colindantes, así como que era ocupada la vía pública con material para la construcción, existiendo incumplimientos al Reglamento de Construcciones de referencia. -----

Por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de las acciones de verificación administrativa solicitadas por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, así como por esta Subprocuraduría mediante oficios PAOT-05-300/300-4230-2025 y PAOT-05-300/300-8671-2025, de fechas 23 de abril y 01 de agosto, ambos de 2025, así como informar las medidas precautorias y/o sanciones que resultaron procedentes contra el responsable de la obra en comento, toda vez que se han evidenciado incumplimientos al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, considerar el contenido del presente instrumento a fin de que, en caso de que reciba solicitud por parte del particular para llevar a cabo la regularización de los trabajos, y ante cualquier solicitud ingresada ante esa Alcaldía en la materia respecto al predio de mérito, negar el Registro de Obra Ejecutada



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2068-SOT-631

y/o cualquier Acuerdo de Regularización que se someta a consideración de esa autoridad, hasta en tanto se cumpla con la zonificación, es decir, se respeten las densidades e intensidades permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) para el predio ubicado en Calle Pascle número 263, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, por cuanto hace a que la construcción realizada en el predio de interés, se ajuste a las densidades e intensidades especificadas en la zonificación **HC/3/30B** que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, informando a esta Entidad el resultado de su actuación, así como las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, por presuntas violaciones a la legislación en la materia que aquí se analiza, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----

2.- En materia ambiental (ruido).

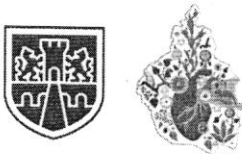
Por cuanto hace a la materia ambiental, el artículo 214 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que quedan prohibidas las emisiones de **ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen los requisitos, criterios, especificaciones, condiciones, parámetros, umbrales o límites permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes. La Secretaría, en coordinación con las Alcaldías, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrá las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. -----

Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de vapores, olores, ruido, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual. -----

En virtud de lo anterior, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A). -----

Durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, no se percibieron emisiones sonoras provenientes de los trabajos de construcción, considerando que no le fue posible permanecer en el sitio al personal actuante, debido a las agresiones verbales ocasionadas por particulares localizados en la vía pública, específicamente en las inmediaciones del sitio, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental. ---

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2068-SOT-631

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

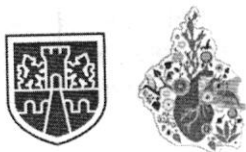
1. Al predio ubicado en Calle Pascale número 263, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán le aplica la zonificación **HC/3/30B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. De las diligencias realizadas por esta Entidad en atención de la denuncia, se tiene que en el predio de interés se llevó a cabo la ampliación del tercer nivel, enraizado a dos niveles preexistentes, a base de muros de blocks, castillos, trabes y losa colada, así como la construcción de un pretil sobre la azotea, sin que para ello se contara con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, de acuerdo a lo informado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán. Aunado a que la obra no contó con protección a colindancias a efecto de prevenir riesgos a los peatones o inmuebles colindantes, así como que era ocupada la vía pública con material para la construcción, existiendo incumplimientos al Reglamento de Construcciones de referencia. -----

Por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de las acciones de verificación administrativa solicitadas por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, así como por esta Subprocuraduría mediante oficios PAOT-05-300/300-4230-2025 y PAOT-05-300/300-8671-2025, de fechas 23 de abril y 01 de agosto, ambos de 2025, así como informar las medidas precautorias y/o sanciones que resultaron procedentes contra el responsable de la obra en comento, toda vez que se han evidenciado incumplimientos al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, considerar el contenido del presente instrumento a fin de que, en caso de que reciba solicitud por parte del particular para llevar a cabo la regularización de los trabajos, y ante cualquier solicitud ingresada ante esa Alcaldía en la materia respecto al predio de mérito, negar el Registro de Obra Ejecutada y/o cualquier Acuerdo de Regularización que se someta a consideración de esa autoridad, hasta en tanto se cumpla con la zonificación, es decir, se respeten las densidades e intensidades permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. ----

3. En materia de **desarrollo urbano**, se tiene que, si bien es cierto durante las diligencias realizadas personal de esta Entidad no tuvo acceso al predio; también lo es que, de la investigación realizada, así como de las probanzas aportadas por la persona denunciante, se constató que en el domicilio señalado como el de los hechos, se realizó la ampliación de un tercer nivel enraizado a los dos preexistentes de dicho cuerpo constructivo, mismo que se desplanta al límite de sus linderos, sin contar con área libre o permeable, lo que podría constituir una falta a la zonificación aquí señalada. ----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) para el predio ubicado en Calle Pascale número 263, Colonia Pedregal de Santo Domingo, Alcaldía Coyoacán, por cuanto hace a que la construcción realizada en el predio de interés, se ajuste a las densidades e intensidades especificadas en la zonificación HC/3/30B que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, informando a esta Entidad el



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2068-SOT-631

resultado de su actuación, así como las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, por presuntas violaciones a la legislación en la materia que aquí se analiza, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----

4. En materia **ambiental**, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, no se percibieron emisiones sonoras generadas por los trabajos de construcción, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -

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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, ambas 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del 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. -----

BGM/GASS