RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 07 SEP 2026 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-3456-SOT-1091, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de mayo 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, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, 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) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Iztlixochitl número 51, Colonia Adolfo Ruiz Cortines, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de junio de 2025. ----------

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas 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 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, así como 85 de su Reglamento. ----------

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada en fecha 26 de mayo de 2025, los hechos se llevan a cabo en Calle Iztlixochitl número 51, Colonia Adolfo Ruiz Cortines, Alcaldía Coyoacán. ----------

No obstante, de las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Calle Ixtlixochitl número 51, Colonia Adolfo Ruiz Cortines, Alcaldía Coyoacán. ----------

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Calle Ixtlixochitl número 51, Colonia Adolfo Ruiz Cortines, Alcaldía Coyoacán**. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias del 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)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de 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. ----------

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano y los programas parciales de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley. ----------

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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

En el presente caso de investigación, se tiene que al predio objeto de investigación le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán el cual le asigna la siguiente zonificación HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad "B"; baja, una vivienda por cada 100 m2 de superficie de terreno). -------

En este sentido, durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito esta Subprocuraduría en fecha 04 de agosto de 2025, se observó un inmueble conformado por 6 niveles de altura, que por sus características físicas son preexistentes, dicho inmueble se desplantaba en toda de la superficie del terreno y contaba con locales comerciales en el nivel 1; ahora bien, sobre la losa de azotea del nivel 5, se desplantaba una construcción adicional (en la sección poniente de la azotea) la cual estaba cubierta por cancelería y vidriería así como techada, en su costado oriente de dicha construcción, se desplantaban perfiles metálicos para realizar una ampliación horizontal, no se observaron trabajadores de obra al interior del predio y no exhibía letrero con los datos de la manifestación de construcción. ----------

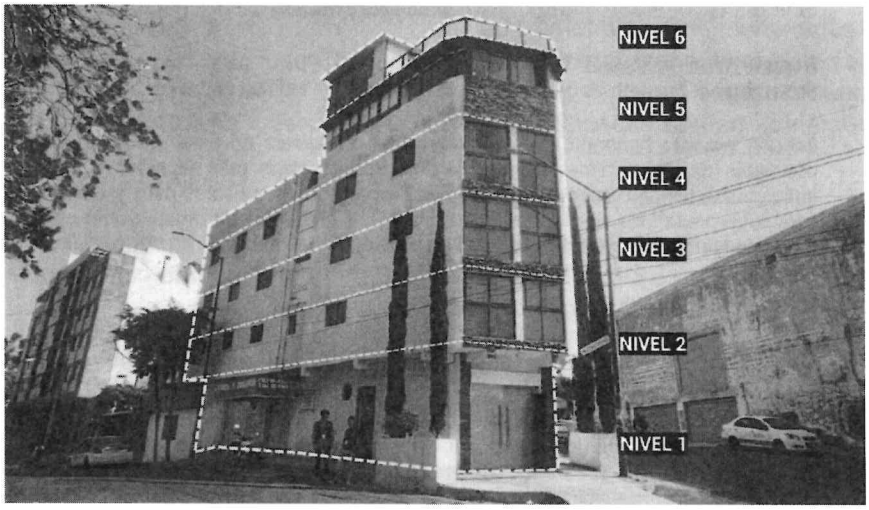

Imagen 1. Inmueble denunciado. Fuente: Reconocimiento de hechos del día 04 de agosto de 2025

Ahora bien, del Dictamen Técnico folio PAOT-2025-558-DEDPOT-270, de fecha 26 de mayo de 2026, que obra en el expediente se tiene que esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: ----------

"(...)

1. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 03 de diciembre de 2025, se observó un predio esquinero con dos frentes correspondientes a las calles Iztaccíhuatl e Ixtlixochitl, en cual se desplanto un inmueble de 6 niveles de altura, en la planta baja se encontraban locales comerciales, mientras que en el nivel 6 se encontraba desplantado, al oriente, una estructura con perfiles metálicos, de la cual no se constató el uso. Durante la diligencia se observó que el inmueble está habitado.*

2. *La aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 30%minimo de área libre y densidad Baja: una vivienda por cada 100m2 de terreno de conformidad con el PDDU para Coyoacán vigente.*

3. *Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación, las cuales son susceptibles de aplicarse en el predio objeto del presente dictamen técnico, siempre y cuando cumpla con las condicionantes que en su caso establezcan los mismos:*

Norma	***Nombre***
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.*

17 *Vía publica y estacionamientos subterráneos*
18 *Ampliación de construcciones existentes*
19 *Estudio de impacto urbano*
27 *de los requerimientos para la capacitación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales*

4. *Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación, las cuales son susceptibles de aplicarse en el predio objeto del presente dictamen técnico, siempre y cuando cumpla con las condicionantes que en su caso establezcan las mismas:*

- *Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.*
- *Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General.*
- *Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados*
- *Mejoramiento de Espacios Abiertos*

5. *De acuerdo con el análisis del estudio espacio – temporal en el año 2015, en el predio se desplantaba un inmueble preexistente, que contaba con 1 nivel de altura, para el año 2018 el inmueble contaba con 4 niveles de altura manteniéndose así hasta el año 2024; posteriormente, entre abril y julio de 2025, ya contaba con dos niveles adicionales, es decir tenía 6 niveles construidos, para diciembre de 2025 no se observaron modificaciones adicionales en la volumetría del inmueble, por lo que en total el inmueble contaba con 6 niveles construidos.*

6. *La construcción de análisis, al desplantarse en la totalidad del predio,* ***no es susceptible*** *de la aplicación de la* ***Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre****, ya que, al no tener área libre, no cumple con uno de los criterios determinados por la norma.*

7. *Por lo anterior, al no existir potenciadores aplicables que determinan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar la altura máxima permitida establecida por la zonificación y considerando las características de la obra; que no cuentan con* ***6 niveles de altura construidos,*** *de los cuales 4 son preexistentes desde 2018, y los últimos 2 construidos entre abril y julio de 2025, razón por la cual excede 3 niveles la zonificación* ***HC 3/30/B,*** *la cual permite la construcción de un máximo de 3 niveles de conformidad con el PDDU para Coyoacán vigente.*

(...)"

Al respecto, se giró oficio PAOT-05-300/300-07564-2025, de fecha 08 de julio de 2025, dirigido al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que se manifestara sobre los hechos denunciados y proporcionara las documentales con las cuales acreditaran los trabajos de intervención en el inmueble denunciado. Al respecto, una persona que

omitió manifestar la personalidad con la que se ostenta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 13 de agosto de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre las que señala lo siguiente: ----

> "(...) *que en el inmueble de mi propiedad, no se encuentra violando en ningún momento lo establecido en materia de uso de suelo y construcción, pues en él mismo* ***NO SE ENCUENTRA REALIZANDO CONSTRUCCIÓN ALGUNA Y EL MISMO CUMPLE CON LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN DE USO SUELO*** (...)". ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta al Sistema de Información Geográfica de la Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, de la que no se desprende la existencia de un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el que certifique como permitidos 06 niveles de altura para el predio denunciado. ----------

En este sentido, en el último reconocimiento de hechos en fecha 11 de agosto de 2026, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el cual se observó un inmueble conformado por 6 niveles de altura, en el cual no se constataron actividades de construcción. ----------

En conclusión, en el predio objeto de investigación se encuentra un inmueble de 6 niveles de altura construidos, de los cuales 4 son preexistentes desde 2018, y los últimos 2 construidos entre abril y julio de 2025, razón por la cual excede 3 niveles la zonificación HC 3/30/B, la cual permite la construcción de un máximo de 3 niveles de conformidad con el PDDU para Coyoacán vigente y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana que certifique como permitidos 06 niveles. ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México valorar el instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio objeto de investigación, por cuanto hace a las densidades e intensidades de construcción, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. ----------

2. En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 47 del Ordenamiento referido en el párrafo anterior, establece 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 el 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. ----------

Así también, el artículo 76 del citado Reglamento, establece 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. ----------

En la presente investigación, durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito esta Subprocuraduría en fecha 04 de agosto de 2025, se observó un inmueble conformado por 6 niveles de altura, que por sus características físicas son preexistentes, dicho inmueble se desplantaba en toda de la superficie del terreno y contaba con locales comerciales en el nivel 1; ahora bien, sobre la losa de azotea del nivel 5, se desplantaba una construcción adicional (en la sección poniente de la azotea) la cual estaba cubierta por cancelería y vidriería así como techada, en su costado oriente de dicha construcción, se desplantaban perfiles metálicos para realizar una ampliación horizontal, no se observaron trabajadores de obra al interior del predio y no exhibía letrero con los datos de la manifestación de construcción. ----------

Al respecto, se giró oficio PAOT-05-300/300-07564-2025, de fecha 08 de julio de 2025, dirigido al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que se manifestaran sobre los hechos denunciados y proporcionara las documentales con las cuales acreditan los trabajos de intervención en el inmueble denunciado. Al respecto, una persona que omitió manifestar la personalidad con la que se ostenta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 13 de agosto de 2025, realizó diversas manifestaciones, entre las que señala lo siguiente: ----

> "(...) *que en el inmueble de mi propiedad, no se encuentra violando en ningún momento lo establecido en materia de uso de suelo y construcción, pues en él mismo* ***NO SE ENCUENTRA REALIZANDO CONSTRUCCIÓN ALGUNA Y EL MISMO CUMPLE CON LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN DE USO SUELO*** (...)". ----------

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-07818-2025, de fecha 15 de julio de 2025, solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de investigación. Al respecto, mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/1872/2025, de fecha 25 de julio de 2025, la Dirección Ejecutivo de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía informó que previa búsqueda exhaustiva realizada en base de datos y archivos de esa dirección y áreas dependientes a la misma, por personal adscrito a la Subdirección de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo, con los datos proporcionados, de cinco años atrás a la fecha, no se localizó expediente aperturado con motivo de trámite de Registro de Manifestación de Construcción alguno. ----------

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-07596-2025, de fecha 08 de julio de 2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con algún procedimiento administrativo instaurado en el predio objeto de investigación, de ser el caso informar el estado que guarda y remitir copia de la resolución administrativa emitida; en caso contrario, instrumentar

visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, mediante oficio ALC/DGJC/DJ/SPJ453/2025, de fecha 15 de julio de 2025, la Subdirección de Procesos Jurídicos de dicha Alcaldía, informó que cuenta con expediente el cual se encuentra en proceso de sustanciación. Adicionalmente, mediante oficios ALC/DGJG/DJ/SVA/727/2025, de fecha 29 de julio de 2025 y ALC/DGJG/DJ/SVA/851/2025, de fecha 18 de agosto de 2025, los que la Subdirección de Verificación informó que cuenta con una orden de visita ejecutada el día 06 y 07 de marzo de 2025, la cual se encuentra en substanciación. ----------

En conclusión, en el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos de construcción consistente en la ampliación de dos niveles, actividades que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción urbano por lo que incumple con los artículos 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán enviar el resultado del procedimiento de verificación ejecutado el 06 y 07 de marzo de 2025, y en caso de haber emitido resolución administrativa proporcionar copia de la misma. ----------

Cabe señalar que del 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, 402 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 Ixtlixochitl número 51, Colonia Adolfo Ruiz Cortines, Alcaldía Coyoacán**, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad "B"; baja, una vivienda por cada 100 m2 de superficie de terreno)** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. ----------

2. En el predio objeto de investigación se encuentra un inmueble de 6 niveles de altura construidos, de los cuales 4 son preexistentes desde 2018, y los últimos 2 construidos entre abril y julio de 2025, razón por la cual excede 3 niveles la zonificación HC 3/30/B, la cual permite la construcción de un máximo de 3 niveles de conformidad con el PDDU para Coyoacán vigente y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana que certifique como permitidos 06 niveles.----------

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México valorar el instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio objeto de investigación, por cuanto hace a las densidades e intensidades de construcción, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. ----------

4. En el inmueble objeto de investigación se realizaron trabajos de construcción consistente en la ampliación de dos niveles, actividades que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción urbano por lo que incumple con los artículos 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán enviar el resultado del procedimiento de verificación ejecutado el 06 y 07 de marzo de 2025, y en caso de haber emitido resolución administrativa proporcionar copia de la misma. ----------

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: ----------

---------- **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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de 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 Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SSJ/PRVE/IHG