



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2901-SOT-733

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2023**

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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2901-SOT-733, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

En fecha 26 de mayo de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (remodelación y ampliación), por los trabajos de obra que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Xotepingo número 102, colonia Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de junio 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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.-----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (remodelación y ampliación), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México 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: -----



**Expediente: PAOT-2022-2901-SOT-733**

**1.- En materia de construcción (remodelación y ampliación)**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

Asimismo, el artículo 1° del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación 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 del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

En este sentido, 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 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. -----

Asimismo, el capítulo uno numeral 1.1.2 BALCONES de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, establece que queda prohibido cerrar o destinar a los balcones y los volúmenes que sobresalen del alineamiento como espacios habitables o complementarios para cualquier uso. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Avenida Xotepingo número 102, colonia Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura, donde los dos primeros son preexistentes y el tercero de reciente ejecución el cual se conforma por castillos de concreto sin contar con cancelería, adicionalmente sobre dicho nivel se desplanta una estructura a base de perfiles metálicos, sin exhibir manifestación de construcción. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-2901-SOT-733**

Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 23 de marzo de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/earth>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes en planta y a pie de calle, con antigüedad de uno a cinco años del predio denunciado, se observó que hasta agosto de 2019 se encontraba un inmueble de 3 niveles de altura donde el tercero se encuentra remetido, no obstante para junio de 2022 se encuentra un inmueble de 3 niveles de altura donde se realizó la ampliación horizontal del nivel 2 y 3, donde el segundo nivel sobresale del alineamiento. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Abril 2019 Google Maps



Agosto 2019 Google Maps



Junio 2022 Google Maps



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

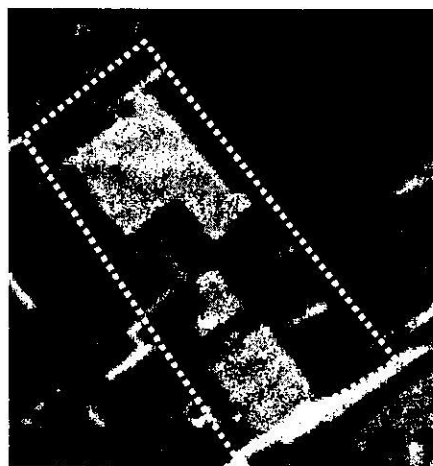
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2901-SOT-733



Marzo 2018 Google Maps



Marzo 2019 Google Maps

Es decir, de lo constatado en el reconocimiento de hechos y en google maps se advierte que en el predio se realizaron trabajos constructivos consistentes en la modificación de la fachada y ampliación horizontal del segundo y tercer nivel. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 16 de agosto de 2022, realizó, entre otras, las siguientes manifestaciones: -----

"(...) el inmueble de mi propiedad se trata de una edificación pre existente al 09 de octubre de 2007, la cual no se contrapone a las disposiciones en materia de desarrollo urbano vigentes (...)" -----

Y proporcionó, entre otras, copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio número 50512-151VAAL22D, de fecha de expedición 15 de agosto de 2022. -----

En este sentido, se solicitó a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Coyoacán, informar si se ingresó a través de la ventanilla única, el Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, dicha Coordinación informó que no cuenta con dicho documento. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad,



**Expediente: PAOT-2022-2901-SOT-733**

sanciones procedentes, por cuanto hace que cuente con Registro de Manifestación de Construcción, y se adecue a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (modificación y ampliación) que se ejecutan en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Coyoacán, aunado a que la ampliación horizontal del segundo nivel (balcón habitable) sobresale del alineamiento, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el capítulo uno numeral 1.1.2 BALCONES de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. --

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación solicitada en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes, por cuanto hace que cuente con Registro de Manifestación de Construcción, y se adecue a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. -----

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 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 Avenida Xotepingo número 102, colonia Ciudad Jardín, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----
2. Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura, donde los dos primeros son preexistentes y el tercero de reciente ejecución el cual se conforma por castillos de concreto sin contar con cancelería, adicionalmente sobre dicho nivel se desplanta una estructura a base de perfiles metálicos, sin exhibir manifestación de construcción. -----
3. Los trabajos de construcción (modificación y ampliación) que se ejecutan en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Coyoacán, aunado a que la ampliación horizontal del segundo nivel (balcón habitable)





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-2901-SOT-733**

sobresale del alineamiento, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el capítulo uno numeral 1.1.2 BALCONES de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. -----

4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación solicitada en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes, por cuanto hace que cuente con Registro de Manifestación de Construcción, y se adecue a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. -----

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, así como 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.-----

JALICWPS/BARS