



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2533-SOT-645

## 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, 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-2022-2533-SOT-645, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de mayo 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, 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 (ampliación), esto en el predio ubicado en Calle Rancho Landero número 71, Colonia Hacienda de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de mayo de 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

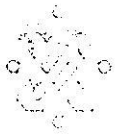
### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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).

De conformidad con el artículo artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2533-SOT-645

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, 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. -----

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 Niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble conformado por 2 niveles de altura el cual se encuentra remetido del alineamiento con respecto al frente del predio, constatando en la sección sur la ampliación horizontal del segundo nivel el cual cuenta con cancelería y cristalería de reciente ejecución, dicho local se desplanta sobre el área libre del predio, sin constatar actividades de construcción en el momento, por otra parte no se exhibe lona con datos de la manifestación de construcción. -----

A mayor abundamiento, 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 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 de la Ciudad de México, 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 10 de octubre de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Earth Pro, via Internet, en la cual se localizaron imágenes satelitales del predio investigado, en la imagen de marzo de 2018 se advierte un inmueble habitacional alineado a los inmuebles colindantes al norte y sur del mismo además se observa un individuo arbóreo y un patio frontal en el predio investigado, posteriormente en la imagen de marzo de 2019 se observa el mismo inmueble habitacional alineado a los inmuebles laterales colindantes, y el patio frontal se utiliza como estacionamiento. En la imagen de febrero de 2021 aún permanece con las mismas características físicas el predio investigado con respecto al patio frontal. 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. -----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos de fecha 10 de agosto de 2022, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ampliación horizontal del nivel dos en el predio investigado en su sección sur, reduciendo el área del patio frontal. Por otra parte, de las pruebas proporcionadas por la persona denunciante se cuenta con una fotografía de los trabajos de construcción de dicha ampliación. En razón de lo anterior, de la información obtenida en el Sistema de Información Geográfica Google Earth Pro, así como de las pruebas proporcionadas por la persona denunciante y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se llevó a cabo una ampliación horizontal en el nivel 2 del inmueble investigado la cual cubre y reduce parte del patio frontal, considerada como área libre disponible del terreno, observándose en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

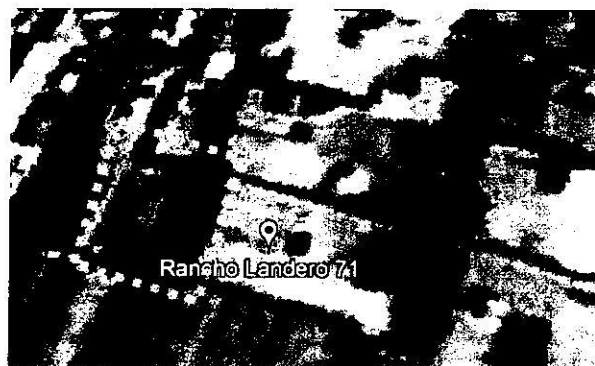
EXPEDIENTE: PAOT-2022-2533-SOT-645



Google Earth Pro— marzo de 2018



Google Earth Pro— marzo de 2019



Google Earth Pro— febrero de 2021



Trabajos de obra relacionados a la ampliación horizontal en el nivel 2.



Reconocimiento de hechos de fecha 10 de agosto de 2022

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 3 de 6



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2533-SOT-645

De lo antes mencionado, se desprende que los trabajos de ampliación en el nivel 2 reducen el área libre del predio investigado, contraviniendo la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 Niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 25 de mayo de 2022 se ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, procedimiento administrativo en el cual se emitió resolución administrativa sancionadora, determinando entre otras la clausura, por lo que en fecha 30 de noviembre de 2022, dicho Instituto ejecutó la clausura total temporal del inmueble de interés. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, la Dirección de Registro y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción, contraviniendo de este modo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Coyoacán informó que en fecha 19 de octubre de 2022, se emitió orden de visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado, el cual se encuentra en sustanciación. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta subprocuraduría no se constataron actividades de obra en el predio investigado, por otra parte no se constataron sellos impuestos por alguna autoridad en el predio investigado. -----

En conclusión, se ejecutaron trabajos de obra consistentes en la ampliación horizontal del nivel 2 del inmueble investigado, reduciendo el área libre del predio por lo que contraviene la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 Niveles máximo 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. Por otra parte, dichos trabajos de ampliación no contaron con registro de manifestación de construcción para su ejecución, por lo que contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ordenar la reposición de los sellos de clausura determinada en la resolución administrativa derivada de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano ejecutada en fecha 25 de mayo de 2022, y mantener dicho estado hasta en tanto se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Coyoacán sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción ejecutada, e imponga las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

Cabe señalar que el 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, 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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2533-SOT-645

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Rancho Landero número 71, Colonia Hacienda de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 Niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble conformado por 2 niveles de altura el cual se encuentra remetido del alineamiento con respecto al frente del predio, constatando en la sección sur la ampliación horizontal del segundo nivel el cual cuenta con cancelería y cristalería de reciente ejecución, dicho local se desplanta sobre el área libre del predio, sin constatar actividades de construcción en el momento, por otra parte no se exhibe lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. Se ejecutaron trabajos de obra consistentes en la ampliación horizontal del nivel 2 del inmueble investigado, reduciendo el área libre del predio por lo que contraviene la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 Niveles máximo 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. Por otra parte, dichos trabajos de ampliación no contaron con registro de manifestación de construcción para su ejecución, por lo que contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, procedimiento administrativo en el cual se emitió resolución administrativa sancionadora, determinando entre otras la clausura, por lo que en fecha 30 de noviembre de 2022, dicho Instituto ejecutó la clausura total temporal del inmueble de interés. -----
5. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta subprocuraduría no se constataron actividades de obra en el predio investigado, por otra parte no se constataron sellos impuestos por alguna autoridad en el predio investigado. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ordenar la reposición de los sellos de clausura determinada en la resolución administrativa derivada de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano ejecutada en fecha 25 de mayo de 2022, y mantener dicho estado hasta en tanto se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción ejecutada, e imponga las sanciones que conforme a derecho correspondan.

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2533-SOT-645

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, y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN CWPB/JUP