



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3412-SOT-1085

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 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 fracciones III y VI, 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-2025-3412-SOT-1085, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

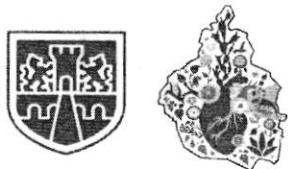
Con fecha 23 de mayo de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (niveles y conservación patrimonial) y construcción (ampliación), por los trabajos ejecutados en el predio ubicado en Calle Paris número 80, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de mayo de 2025. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan y se solicitó información a la autoridad competente, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (niveles y conservación patrimonial) y construcción (ampliación) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, ambos instrumentos para la Ciudad de México y vigentes al momento de la substanciación de la denuncia, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen" que forma parte del 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 (niveles, conservación patrimonial) y construcción (ampliación).

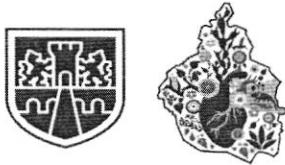
El artículo 43 de la Ley de Desarrollo urbano de la Ciudad de México prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, con fundamento en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece **que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza**, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como **Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa**, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia.-----

Ahora bien, es necesario indicar que, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, **ampliar**, reparar o modificar una obra o instalación, **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.-----

Asimismo, el artículo 76 del citado Reglamento 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.-----

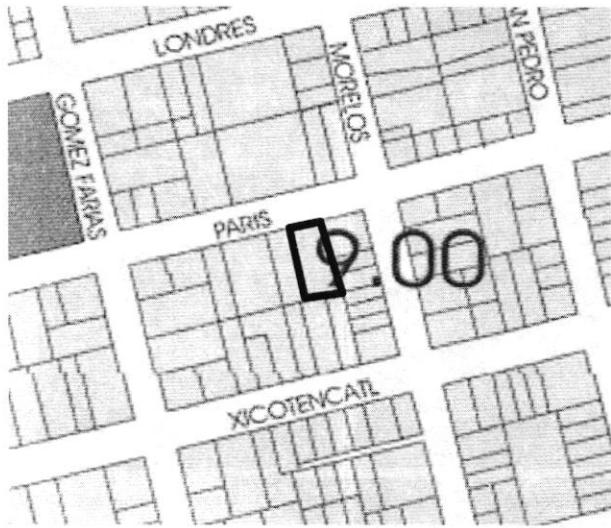
De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", al predio denunciado le corresponde la zonificación **HU 9/55** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad: una vivienda por cada 500 m² de terreno). Adicionalmente, se encuentra ubicado **dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial por lo que **cualquier intervención requiere de Dictamen** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. Como se muestra a continuación. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3412-SOT-1085



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU La Magdalena Contreras vigente 2005.

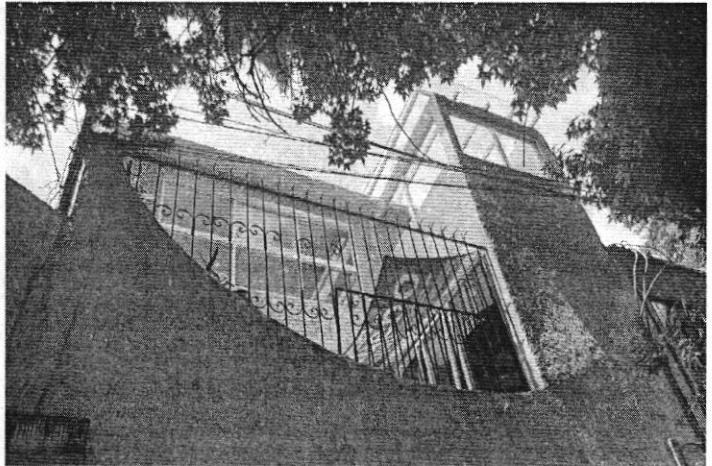
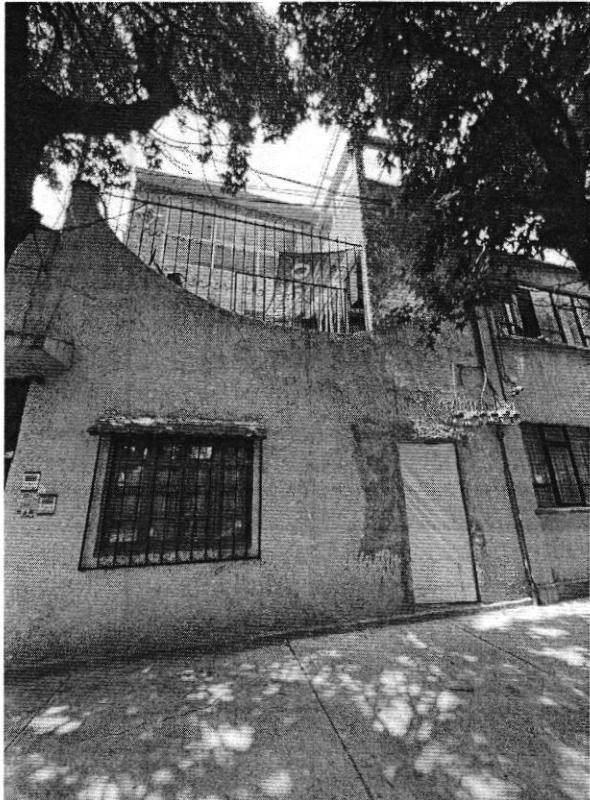
Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio relacionado con la denuncia, ubicado en Calle Paris número 80, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que, desde vía pública se observó una barda perimetral y un cuerpo constructivo desplantado al límite del alineamiento, la fachada se compone de un acceso con zaguán negro, una ventana y la apertura de un vano presuntamente para un nuevo acceso, mismo que se observó de reciente construcción el cual se encuentra cubierto con lona color blanco. Al interior del predio, en la parte posterior del acceso se observó una construcción de 3 niveles en el último nivel se observaron trabajos recientes de construcción en obra gris conformada con materiales permanentes, con losa de concreto y una parte con estructura metálica sobre la cual se apoya una cubierta de material translúcido. Como se muestra a continuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

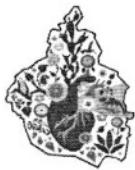
EXPEDIENTE: PAOT-2025-3412-SOT-1085



Imagenes. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-06327-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de Obra realizada en el predio ubicado en Calle Paris número 80, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades realizadas.

En atención al oficio referido, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación ingreso ante esta Entidad escrito mediante el cual manifestó entre otras cosas que en el inmueble se realizan trabajos de remodelación al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones que establece que no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción, los trabajos corresponden a reponer y reparar en sus acabados y pintura al área del cuarto de servicios y bodega que se encuentra en la azotea, además el inmueble se encuentra en Área de

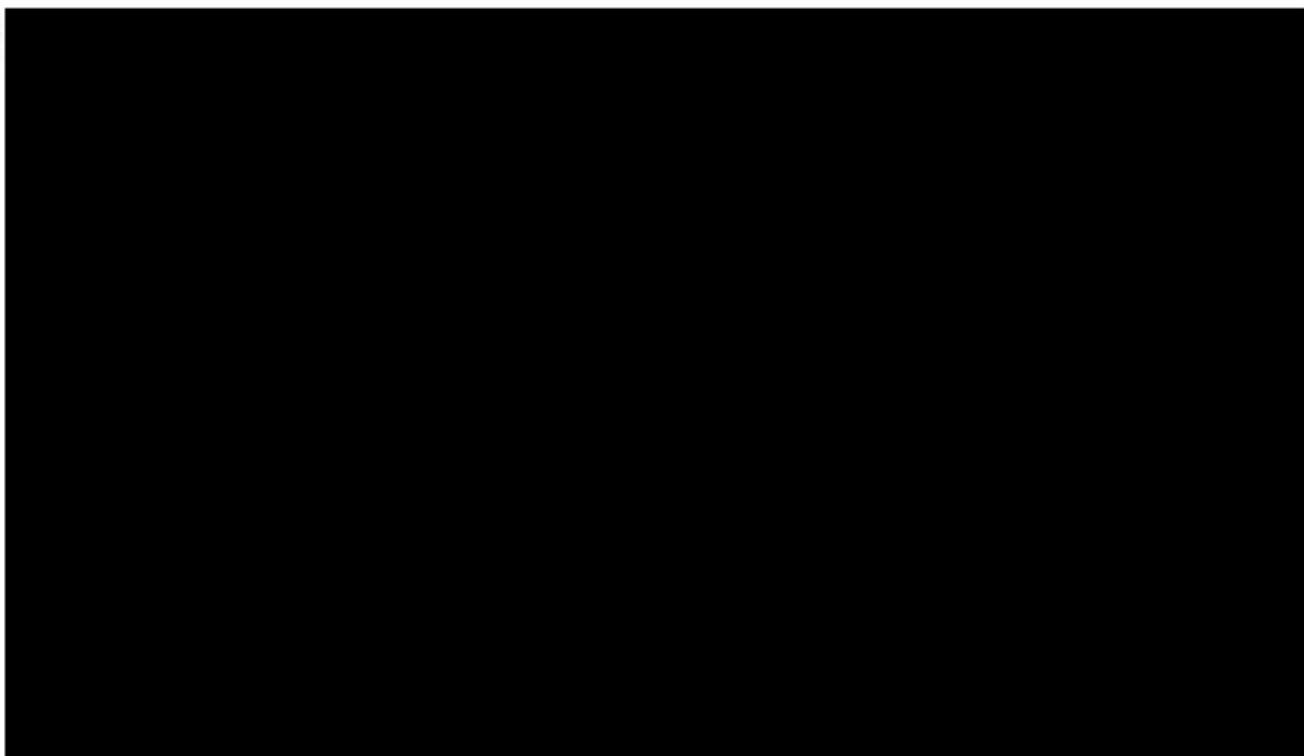


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3412-SOT-1085

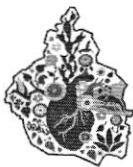
Conservación Patrimonial y por los trabajos que se realizan tampoco es exigible la presentación de Avisos o Dictámenes, aportando imágenes de los trabajos realizados. Cabe señalar que de las imágenes proporcionadas se desprende que se trata de la ampliación y remodelación de un departamento y no de un cuarto de servicios y bodega que se encuentra en la azotea. Como se muestra a continuación.-----



Fuente: Imágenes proporcionadas por el propietario del predio investigado.

En suma, mediante oficio PAOT-05-300/300-06385-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en Coyoacán, informar si contaba con antecedentes de obra que acrediten los trabajos de construcción ejecutados en el sitio de interés, en caso contrario, dé vista a la Dirección General de Jurídico y de Gobierno de esa demarcación territorial, a fin de que instrumentara visita de verificación en materia de construcción y se impusieran las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones procedentes. -----

Por lo anterior, la Subdirección de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo de la Alcaldía Coyoacán mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/1616/2025, informó que realizó la búsqueda en base de datos y archivos de la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano y áreas dependientes de la misma, constatando que **NO se localizó** expediente aperturado con motivo de trámite de Registro de Manifestación de Construcción, **por lo que solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa, instrumento**



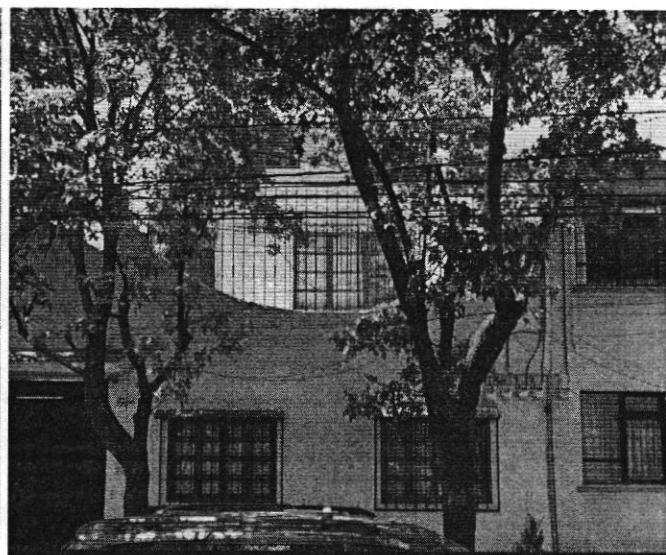
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3412-SOT-1085

procedimiento de visita de verificación administrativa en materia de Desarrollo Urbano para el predio de interés. -----

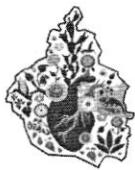
Ahora bien, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos 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; realizó la consulta de la imagen Street View de Google Maps disponibles de fecha mayo de 2019 de la que se identificó la existencia de la construcción del 3er nivel, el cual se encuentra remetido dejando una cuarta parte de la superficie sin cubierta como se muestra a continuación.-----



Fuente Imagen Street View de Google Maps disponibles de fecha mayo de 2019

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, en materia de conservación patrimonial mediante oficio PAOT-05-300/300-06314-2025, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio ubicado en Calle Paris número 80, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----

En respuesta, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/2075/2025 dicha Dirección General informó que realizó la búsqueda en los archivos y base de datos que obran en esa Área Administrativa sin



localizar antecedente alguno de Dictamen Técnico y/u Opinión Técnica en Materia de Conservación Patrimonial relacionado con el inmueble de interés. -----

En conclusión, las actividades de construcción (ampliación) ejecutadas en el predio ubicado en Calle Paris número 80, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, se realizaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 47, 48 y 78 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, motivo por el cual corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de Desarrollo Urbano solicitada por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano, en caso contrario, inicie procedimiento de verificación administrativa en materia de Construcción y Edificaciones en el predio investigado, por lo que corresponde a dicha Dirección General enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

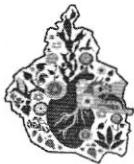
Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, negar el Registro de Obra Ejecutada en caso de que le sea presentada dicha solicitud, o cualquier otro trámite que se pretenda realizar a fin de regularizar la obra que se ejecutó en el predio de interés, atendiendo a los incumplimientos que se evidenciaron por esa autoridad y esta Entidad, de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen". -----

En el mismo sentido, tal y como se ha expuesto, durante la investigación realizada por esta Entidad, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por la ampliación en el tercer nivel del inmueble de interés, al resultar que no se contó con Dictamen de Conservación Patrimonial. Por lo aquí vertido, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al predio de interés, por haberse ejecutado trabajos constructivos sin contar con Dictamen o Visto Bueno de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

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 Paris número 80, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", le aplica la zonificación **HU 9/55** (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, densidad: una vivienda por cada 500 m² de terreno). Adicionalmente, se encuentra ubicado



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3412-SOT-1085

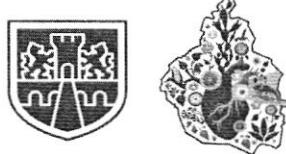
dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -

2. El propietario del predio denunciado ubicado en Calle Paris número 80, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, ejecutó trabajos de ampliación en el tercer nivel sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, en contravención de lo dispuesto en los artículos, 47, 48 y 78 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado de la **visita de verificación administrativa en materia de Desarrollo Urbano** solicitada por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano, así como, iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de Construcción y Edificaciones en el predio investigado, enviando a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto sea emitida. -----

3. Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, negar el Registro de Obra Ejecutada en caso de que le sea presentada dicha solicitud, o cualquier otro trámite que se pretenda realizar a fin de regularizar la obra que se ejecutó en el predio de interés, atendiendo a los incumplimientos que se evidencian por esa autoridad y esta Entidad, de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen".-----
4. Durante la investigación realizada por esta Entidad, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por la ampliación ejecutada en el tercer nivel del inmueble de interés, sin contar con Dictamen en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. Por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al predio de interés a efecto de verificar que los trabajos cuenten con la autorización de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México en materia de conservación patrimonial e informe a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3412-SOT-1085

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 Jurídico y de Gobierno y a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Coyoacán, así como 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 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