



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 SEP 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-2025-5994-SOT-1811, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Montaña número 206, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2025.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción 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 fracción I de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) como es el Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

Al respecto, es de señalar que, por cuanto hace a los hechos denunciados que por esta vía se atienden en el expediente de mérito coinciden con los investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro de los expedientes PAOT-2018-2077-SOT-883, PAOT-2022-927-SOT-193 y acumulados PAOT-2022-1305-SOT-291, PAOT-2022-1534-SOT-363 y PAOT-2024-5691-SOT-1588, los cuales fueron admitidos con motivo de cinco denuncias ciudadanas, en el que se investigaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación a un área de valor ambiental), por la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Montaña



EXPEDIENTE: PAOT-2025-5994-SOT-1811

CIUDAD DE MÉXICO

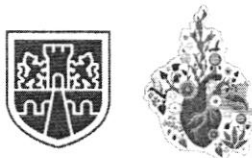
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

número 212, Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, expedientes que fueron concluidos mediante resolución administrativa de fechas 31 de octubre de 2019, 28 de febrero de 2023 y 30 de septiembre de 2024, en las que se resolvió lo siguiente: -----

1. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el inmueble objeto de denuncia está integrado de 4 predios, a los cuales de forma integral les corresponde la zonificación predio específico entre calle Llanura (al norte), Montaña (al sur) y Boulevard de las Cataratas (al oeste).---
2. No obstante lo anterior, el predio en investigación cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio S1000206/2004 expedido el 6 de septiembre de 2004 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal, para un predio con dimensiones de 3,030 m² y superficie de construcción de 6,962 m² el cual es válido y vigente, tal como lo determino la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante acuerdo de fecha 17 de julio de 2015.-----
3. Aunado a lo anterior, con fecha 12 de agosto de 2019, se emitió sentencia dentro del juicio de nulidad número TJ/V-123915/2018 y TJ/I-137103/2018 sustanciado ante el Tribunal de la Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en la que se resolvió reconocer la validez del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio S1000206/2004, así como con 4 prórrogas de la misma, de las cuales la última tiene vigencia del 15 de septiembre de 2018 al 15 de septiembre de 2021.-----
4. En materia de construcción, los propietarios cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para modificación de 4 niveles y 21 departamentos, número RCOB-069/06 con vigencia del 14 de septiembre de 2006 al 14 de septiembre de 2009, tramitado ante la entonces Delegación Coyoacán al amparo del certificado folio S1000206/2004, así como 4 prórrogas de la misma, de las cuales la última tiene vigencia del 15 de septiembre de 2018 al 15 de septiembre de 2021.-----

Sin embargo, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio que cuenta con varios frentes (calle Montaña, Llanura y Boulevard de las Cataratas), mismo que se encuentra delimitado con malla ciclónica, advirtiéndose desde la vía pública que al interior preexiste una construcción de aproximadamente 7 niveles inconclusa, sin que durante la diligencia realizadas se constataran trabajadores realizando alguna actividad constructiva, ni materiales de construcción.-----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones procedentes con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable.-----

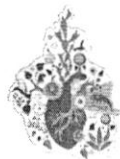


5. En materia ambiental, esta unidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos, toda vez que el predio que nos ocupa, no se encuentra dentro de un área de valor ambiental.-----

Ahora bien, en el expediente PAOT-2024-5691-SOT-1588, se realizaron las siguientes actuaciones: -----

- Personal adscrito de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Montaña número 212, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se observó un predio delimitado con malla ciclónica, al interior se observó un cuerpo constructivo de 7 niveles de altura preexistente e inconcluso, en la fachada principal se exhibía lona rotulada con los siguientes datos: "MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B. NÚMERO DE FOLIO RCOB/069/2006, UBICACIÓN CALLE MONTAÑA NO. 212, COLONIA JARDINES DEL PEDREGAL, ALCALDÍA COYOACÁN; VIGENCIA 10 DE SEPTIEMBRE DE 2021/ 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024; CERTIFICADO DE USO DEL SUELO NO. S1000206/2004", aunado a lo anterior, se observaron trabajos de construcción en proceso y a diversos trabajadores.-----
- Se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, con la finalidad de que realizará las manifestaciones que estimará procedentes y en su caso aportará el soporte documental que acreditará la legalidad de los trabajos en ejecución. Al respecto, mediante escrito presentado ante esta Entidad, por el propietario del predio denunciado, se realizaron diversas manifestaciones y se presentó copia simple, entre otros, de los siguientes documentos: -----
 - Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio S1000206/2004, expedido el 6 de septiembre de 2004, por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal.-----
 - Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB-069/06 con vigencia del 14 de septiembre de 2006 al 14 de septiembre de 2009.-----
 - Prórrogas del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB/069/2006, de las cuales la última tiene vigencia del 14 de septiembre de 2024 al 14 de septiembre de 2027.-----
 - Sentencia de amparo, en la que se determina el amparo y protección al propietario del predio, en contra de actos de autoridad relacionados con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, para tener como extemporánea la promoción de acción pública intentada.-----

En esa tesitura, es importante destacar que, en el caso que nos ocupa la Manifestación de Construcción RCOB-069/06, fue tramitada en el año 2006, rigiéndose por cuanto hace a lo previsto en el Reglamento de



EXPEDIENTE: PAOT-2025-5994-SOT-1811

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Construcciones del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial en fecha 29 de enero de 2004, que por cuanto hace a la vigencia disponía lo siguiente: -----

"REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL
Reglamento publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal, el jueves 29 de enero
de 2004.

(...)

ARTÍCULO 51.- Las modalidades de manifestación de construcción son las siguientes:

II. Manifestación de construcción tipo B.

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y

(...)

ARTÍCULO 54.- El tiempo de vigencia del registro de manifestación de construcción será:

III. Para las obras previstas en las fracciones II y III del artículo 51 de este Reglamento:

c) Tres años, para la edificación de obras con superficie de más de 1,000 m².

El propietario o poseedor debe informar a la Delegación de la conclusión de los trabajos, dentro de los 15 días siguientes como se indica en el artículo 65 de este Reglamento."

(...)

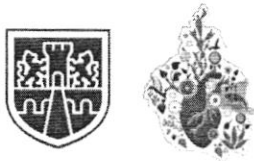
ARTÍCULO 64. Dentro de los 15 días hábiles anteriores al vencimiento de la vigencia del registro de manifestación de construcción, el interesado, en caso necesario, debe presentar ante la Delegación o autoridad competente el aviso de prórroga en el formato establecido por la Administración (...)

(...)

Las vigencias de las prórrogas se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 54 y 60 de este Reglamento".

En los preceptos jurídicos citados, se disponía la vigencia de las manifestaciones de construcción, así como la tramitación de sus prórrogas; no obstante, dichos dispositivos normativos no establecían alguna limitante en cuanto al número de prórrogas que los interesados podían tramitar.-----

En ese sentido, si bien es cierto que en la actualidad, el antepenúltimo párrafo del artículo 54 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que para cada manifestación de construcción se podrá otorgar hasta dos prórrogas; también lo es que dicha condicionante fue adicionada mediante "DECRETO POR QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 17 de junio de 2016, mismo que entró en vigor a partir del día siguiente de su publicación.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-5994-SOT-1811

En esas consideraciones, dicha limitante no puede ser aplicable al caso concreto, dado que el Registro de Manifestación de Construcción fue expedido en el año 2006, esto es con fecha anterior a la emisión de citado decreto, por lo que la misma no puede ser aplicada de manera retroactiva en perjuicio del gobernado.-----

Sirve de sustento a lo anterior, lo previsto en el Artículo Cuarto Transitorio Cuarto del decreto de fecha 17 de junio de 2016, en el que se especifica que: **"Los asuntos que se encuentren en trámite al momento del presente Decreto continuarán hasta su total conclusión conforme a la disposición que aplicaba al inicio del mismo"**.-----

Por lo anterior, se tiene que en el predio ubicado en Calle Montaña número 212, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Alcaldía Coyoacán, se realizan trabajos de construcción al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB-069-06 y prórroga vigente.-----

Las Resoluciones Administrativas en mención son consideradas información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <https://paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> de esta Procuraduría, bajo los números de expediente PAOT-2018-2077-SOT-883, PAOT-2022-927-SOT-193 y acumulados PAOT-2022-1305-SOT-291, PAOT-2022-1534-SOT-363 y PAOT-2024-5691-SOT-1588. -----

En ese sentido, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se encuentra en seguimiento y se entenderá como resultado de la Investigación lo señalado en los expedientes concluidos el 31 de octubre de 2019 y 30 de septiembre de 2024.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada. -----

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: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-5994-SOT-1811

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, 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. -----

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/BASC