Expediente: PAOT-2026-1569-SOT-517

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 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 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-2026-1569-SOT-517, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 11 de marzo de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la entonces 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y publicitación vecinal, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en **calle Canteras de Oxtopulco número 16, colonia Barrio Oxtopulco Universidad, Alcaldía Coyoacán**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2026. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, 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, 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y publicitación vecinal, como son: la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Coyoacán y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).----------

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y publicitación vecinal

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

Adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, el ordenamiento territorial es el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ----------

En este sentido, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con los previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, contendrán, entre otros requisitos, la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. ----------

Es decir, es en dichos Programas, en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. ----------

En este sentido, 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.----------

En este sentido, el artículo 94 Quater de la multicitada Ley, establece que previo a registrar una Manifestación de Construcción, se debe obtener la Constancia de Publicitación Vecinal y debe anexarse al mismo Registro.

Es importante señalar que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, funge como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano; se tramita ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio bajo el procedimiento y requisitos correspondientes, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la misma Ley. ----------

En este sentido, el propietario o poseedor del predio o inmueble, así como el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud del Registro de Manifestación de Construcción y obtener la Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que como quedo referido no procederá la tramitación de dicho Registro hasta en tanto no se haya agotado el procedimiento de publicitación vecinal, de conformidad con los artículos 94 Ter y 94 Quater de la multicitada Ley. ----------

Por otro lado, el artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy 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 del Distrito Federal y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Por su parte, el artículo 47 del citado Ordenamiento, para construir ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor de predio o inmueble, en su caso, el Director responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe de registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Asimismo, los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. ----------

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, al predio de referencia le corresponde la zonificación H/3/50/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura permitidos, 50% de Área Libre mínima y densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m2 de la superficie del terreno). Adicionalmente, el predio investigado se localiza dentro de la zona de amortiguamiento denominada "Buffer Zone Level 2" en donde la restricción de altura es de 2 niveles, y cualquier intervención requiere aprobación del Comité del Patrimonio Mundial, de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la

Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México de la Organización de la Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.). ----------

En este sentido, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 15 de abril de 2026, se constató un predio delimitado por una barda con enrejado y zaguán metálico de acceso, donde se advierte una losa de concreto parcialmente demolida y apuntalada por polines de madera, el cual servía de cubierta de dicho acceso, donde al interior se advirtieron dos cuerpos constructivos preexistentes, así como montículos de residuos sólidos de manejo especial (cascajo), producto de demolición, sin observar trabajos de obra nueva; en el enrejado se observó una lona con los datos de la cedula de publicitación vecinal de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición folio PUBLI/005/2026. ----------

Ahora bien, durante un posterior reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 14 de septiembre de 2026, se observó el mismo predio, advirtiendo un camión maniobrando para ingresar al predio, al interior existían montículos de residuos sólidos de manejo especial (cascajo), así como 3 camiones, una excavadora, operadores de los vehículos y dos personas de seguridad, sin advertir trabajos de construcción durante la diligencia; sobre la barda se encuentra una lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición con folio OB/0056/2026, con vigencia del 22 de abril de 2026 al 22 de agosto de 2026, en la que también se encuentra los datos de cedula de publicitación vecinal PUBLI/005/2026, sin que al interior se adviertan construcciones preexistentes. -------

Es decir, durante los reconocimientos de hechos se constataron actividades de construcción (demolición), sin advertir trabajos de obra nueva. ----------

En razón de lo anterior y a efecto de allegarse de los elementos necesarios para el esclarecimiento de los hechos denunciados, se giró oficio PAOT-05-300/300-02572-2026, de fecha 06 de abril de 2026, al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del predio, a efecto de que se aportara los documentales con los que se acrediten los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito de fecha 23 de abril de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en misma fecha, una persona quien se ostentó como apoderada de la responsable de los hechos, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales se encuentran las siguientes: ----------

> "(...) *me permito respetuosamente solicitar* ***UNA PRÓRROGA de 6 días adicionales*** *para su entrega, toda vez que me encuentro realizando las gestiones necesarias para exhibir la documentación correcta* (...)" ----------

Sin acreditar mediante algún documento oficial los trabajos de construcción que se ejecutaban en el lugar. -

Posteriormente, mediante escrito de fecha 04 de mayo de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en misma fecha, una persona quien se ostentó como apoderada legal de la responsable de los hechos, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales se encuentran las siguientes: ----------

> "(...) *Debido a que actualmente se encuentra en proceso de demolición no contamos con ningún registro correspondiente a la manifestación de construcción* (...)" ----------

Y proporcionó copia simple, entre otros, de los siguientes documentos: ----------

1. Oficio número ALC/DGOPDU/DEDU/564/2026, de fecha 25 de marzo de 2026, correspondiente a la Constancia de Publicitación Vecinal para la Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición. ----------
2. Licencia de Construcción Especial número LE-ALCOY-011-2026, en su modalidad de demolición total de una construcción de 5 niveles con una superficie de 8,379.12 m^2, con folio OB/0056/2026, con vigencia de 120 días naturales a partir de su notificación. ----------
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial OB/0031/2026, de fecha 16 de febrero de 2026. ----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 17527-151CAIV25, de fecha de expedición 20 de junio de 2025. ----------
5. Memoria Descriptiva de protección a colindancias y demolición. ----------
6. Programa de Obra de demolición. ----------
7. Planos arquitectónicos. ----------

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-02910-2026, de fecha 13 de abril de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Coyoacán, informar si para el predio de referencia cuenta con antecedentes de en materia de construcción. Al respecto, mediante oficio ALC/JOA/CTS/0070/2026, de fecha 15 de abril de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en misma fecha, la Coordinación de Trámites y Servicios y Responsable de las Áreas de Atención Ciudadana, informó que no encontró ningún registro de ingreso para el predio de referencia.----------

Por otro lado, mediante oficios PAOT-05-300/300-02897-2026, PAOT-05-300/300-07446-2026 y PAOT-05-300/300-09173-2026, de fechas 13 de abril, 05 de agosto y 21 de septiembre, todos de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si para el predio de referencia cuenta con antecedentes en materia de construcción. Al respecto, mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/1570/2026, de fecha 04 de septiembre de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 10 del mismo mes y año, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, informó que cuenta y proporcionó copia simple de los siguientes documentos: ---

- Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Construcción Especial en la Modalidad de Demolición folio ALC/DGOPDU/DEDU/564/2026, de fecha 25 de marzo de 2026. ----------
- Licencia de Construcción Especial número LE-ALCOY-011-2026, de fecha 11 de abril de 2026. -----
- Programa de obra de demolición. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/0031/2026, de fecha de expedición 16 de febrero de 2026. ----------

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, oficio PAOT-05-300/300-2850-2026, de fecha 13 de abril de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio de referencia, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/388/2026, de fecha 22 de abril de 2026, recibido en Oficialía de Partes de esta Procuraduría en fecha 30 del mismo mes y año, la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de Obras de dicha Alcaldía, informó que mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/387/2026, solicitó a la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras, que se instaure un procedimiento de verificación administrativa. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-7432-2026, de fecha 05 de agosto de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación solicitado mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/387/2026, a la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras de esa Alcaldía, y en caso de contar con Resolución Administrativa proporcionar copia de la misma. Al respecto, mediante oficios ALC/DGJG/DJ/SVA/JUDVAO/819/2026, de fecha 10 de agosto de 2026 y ALC/DGJG/DJ/SVA/JUDVAO/890/2026 de fecha 26 de agosto de 2026, recibidos en Oficialía de Partes de esta Procuraduría los días 13 y 27 del mismo mes y año, la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras de dicha Alcaldía, informó que se ejecutó orden de visita de verificación en fecha 28 de abril de 2026, la cual se encuentra en sustanciación. ----------

De igual forma, mediante oficios PAOT-05-300/300-02732-2026 y PAOT-05-300/300-06505-2026, de fecha 06 de abril y 07 de julio, ambos de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en el predio de mérito y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/705/2026, de fecha 18 de mayo de 2026, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto informó que en fecha 13 de mayo de 2026, ejecutó la orden de visita de verificación administrativa de desarrollo urbano al inmueble de interés,

implementando en esa misma fecha, la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión de actividades. ----------

Adicionalmente, mediante oficio INVEACDMX/DG/645/2026, de fecha 03 de septiembre de 2026, la Dirección General de dicho Instituto, informó que en fecha 10 de junio de 2026, se emitió la resolución en la que se establece que, si bien al momento de la visita de verificación se observó una demolición en el inmueble; también es que no se encuentra dentro de un área de conservación patrimonial, por lo que se determinó poner fin al procedimiento. ----------

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición) que se ejecutaron en el predio de referencia, cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Construcción Especial en la Modalidad de Demolición folio ALC/DGOPDU/DEDU/564/2026, de fecha 25 de marzo de 2026, así como con Licencia de Construcción Especial número LE-ALCOY-011-2026, de fecha 11 de abril de 2026, sin que durante las diligencias se constataran trabajos de obra nueva ni un uso en específico; no obstante, previo al inicio de los trabajos de obra nueva, deberá contar con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, ante la Alcaldía Coyoacán a efecto de cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y ajustarse a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, tomando en cuenta que cualquier intervención requiere aprobación del Comité del Patrimonio Mundial de la Organización de la Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.), de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado del procedimiento de verificación solicitado mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/387/2026, a la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras de esa Alcaldía, 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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán, al predio ubicado en **calle Canteras de Oxtopulco número 16, colonia Barrio Oxtopulco Universidad,**

Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H/3/50/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura permitidos, 50% de Área Libre mínima y densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m2 de la superficie del terreno). ----------

Adicionalmente, el predio investigado se localiza dentro de la zona de amortiguamiento denominada "Buffer Zone Level 2" en donde la restricción de altura es de 2 niveles, y cualquier intervención requiere aprobación del Comité del Patrimonio Mundial, de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México de la Organización de la Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.). ----------

2. Los trabajos de construcción (demolición) que se ejecutaron en el predio de referencia, cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Construcción Especial en la Modalidad de Demolición folio ALC/DGOPDU/DEDU/564/2026, de fecha 25 de marzo de 2026, así como con Licencia de Construcción Especial número LE-ALCOY-011-2026, de fecha 11 de abril de 2026, sin que durante las diligencias se constataran trabajos de obra nueva ni un uso en específico. ----------

   No obstante, previo al inicio de los trabajos de obra nueva, deberá contar con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, ante la Alcaldía Coyoacán a efecto de cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y ajustarse a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, tomando en cuenta que cualquier intervención requiere aprobación del Comité del Patrimonio Mundial de la Organización de la Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (U.N.E.S.C.O.), de conformidad con la Declaratoria de Patrimonio Mundial del Campus Central de la Ciudad Universitaria de la Universidad Nacional Autónoma de México. ----------

3. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado del procedimiento de verificación solicitado mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/387/2026, a la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras de esa Alcaldía, 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 a la Dirección General Jurídico 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/BARS