EXPEDIENTE: PAOT-2026-3562-SOT-1253

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 OCT 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-2026-3562-SOT-1253, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 10 de junio de 2026, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Trasparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo) y construcción, por las actividades de construcción que se realizan en el inmueble ubicado en **Avenida Paseo de los Jardines número 312, Colonia Paseos de Taxqueña, Alcaldía Coyoacán**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de junio de 2026. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos denunciados, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo) y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, así como el 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 (zonificación: niveles y uso de suelo).**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que, las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social, y tiene 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 de 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. ----------

Ahora bien, 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. ----------

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 relación con lo anterior, el artículo 43 de la multicitada Ley, 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. ----------

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 400 % de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **centro médico** se encuentra **prohibido**. ----------

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 11 de agosto de 2026, se constató un predio delimitado por muro de mampostería y zaguán, en dicho zaguán se advirtió un sello de suspensión de actividades por medidas de seguridad impuesto por la Alcaldía Coyoacán, al interior se constató el desplante de una estructura a base de perfiles metálicos cubierta por malla sombra, no se constataron trabajos de construcción ni trabajadores, no se advirtió lona con datos de la obra. Cabe señalar que por el estado de la obra no es posible determinar el uso de suelo al que será destinado. ----------

En ese sentido, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones y aportar pruebas, se giró oficio número PAOT-05-300/300-6878-2026, de fecha 17 de julio de 2026, al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a dicho requerimiento. ----------

En conclusión, de lo constatado el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 11 de agosto de 2026, no se constató incumplimiento al número de niveles permitidos ni al uso de suelo de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, toda qué vez que únicamente se constató el desplante de una estructura metálica a base de perfiles metálicos, obra que contaba con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Coyoacán, así mismo debido al avance de la obra no se pudo determinar el uso al que será destinado. ----------

2. **En materia de construcción.**

El artículo 1° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. 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; este Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.----------

Por su parte, el artículo 47 del Reglamento en cita **prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra** o instalación el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente**. ----------

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 11 de agosto de 2026, se constató un predio delimitado por muro de mampostería y zaguán, en dicho zaguán se advirtió un sello de suspensión de actividades por medidas de seguridad impuesto por la Alcaldía Coyoacán, al interior se constató el desplante de una estructura a base de perfiles metálicos cubierta por malla sombra, no se constataron trabajos de construcción ni trabajadores, no se advirtió lona con datos de la obra. ----------

En ese sentido, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones y aportar pruebas, se giró oficio número PAOT-05-300/300-6878-2026, de fecha 17 de julio de 2026, al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a dicho requerimiento. ----------

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio número PAOT-05-300/300-7438-2026, de fecha 05 de agosto de 2026, a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán informar si para el domicilio investigado cuenta con antecedentes de construcción, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con la información solicitada. ----------

Por tal razón, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-7404-2026, de fecha 05 de agosto de 2026, solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Al respecto, la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de Obras de esa Alcaldía, informó mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/717/2026, de fecha 12 de agosto de 2026, que localizó procedimiento administrativo, mismo que se encuentra en substanciación. ----------

Posteriormente, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras esa Alcaldía informó mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDVAO/891/2026, de fecha 26 de agosto de 2026, que localizó orden de visita de verificación en materia de construcción y Acuerdo Administrativo de Medidas Cautelares y de Seguridad sobre el inmueble denunciado, misma que se ejecutó el día 06 de julio de 2026, por personal especializado en funciones de verificación asignado a esa Alcaldía. --------

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble investigado consistentes en el desplante de una estructura metálica a base de perfiles metálicos, cesaron toda vez que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 11 de agosto de 2026, se constató un sello de suspensión de actividades por medidas de seguridad impuesto por la Alcaldía Coyoacán. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción informada mediante oficios DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/717/2026 y DGJG/DJ/SPJ/JUDVAO/891/2026, y remitir copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones impuestas. ----------

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 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en **Avenida Paseo de los Jardines número 312, Colonia Paseos de Taxqueña, Alcaldía Coyoacán,** le aplica de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 400 % de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m2 de terreno), en donde el uso de suelo para **centro médico** se encuentra **prohibido**. ----------

2. De lo constatado el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 11 de agosto de 2026, no se constató incumplimiento al número de niveles permitidos ni al uso de suelo de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, toda qué vez que únicamente se constató el desplante de una estructura metálica a base de perfiles metálicos. ----------

3. Los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble investigado consistentes en el desplante de una estructura metálica a base de perfiles metálicos, cesaron toda vez que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 11 de agosto de 2026, se constató un sello de suspensión de actividades por medidas de seguridad impuesto por la Alcaldía Coyoacán. ----------

4. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción informada mediante oficios DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/717/2026 y DGJG/DJ/SPJ/JUDVAO/891/2026, y remitir copia simple de la resolución administrativa que al efecto se emita, señalando las medidas de seguridad y sanciones impuestas. ----------

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/EARG