



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **30 MAY 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 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-8079-SOT-2287, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 28 de noviembre de 2024, 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 construcción (demolición) y ambiental (derribo de arbolado), esto en el predio ubicado en Calle Candelaria número 34, Colona El Rosedal, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de diciembre de 2024.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de 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, VII, 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**

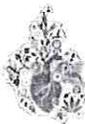
Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y ambiental (derribo de arbolado), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

f

H

v

g



EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, así como la Ley Ambiental de la Ciudad de México y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015. -----

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).**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la 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. -----

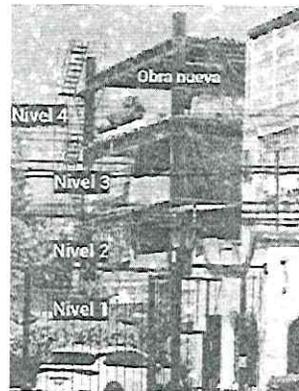
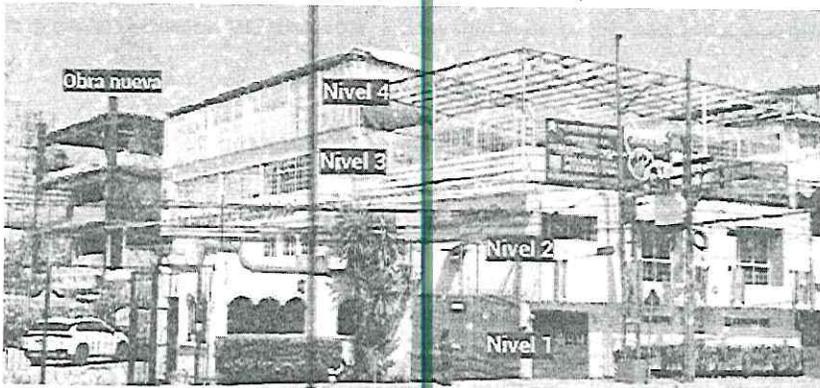
En este sentido, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de cuatro niveles de altura que por sus características físicas es preexistente y exhibe la denominación "The Lord Bertrand Rusell School". En el costado sur del predio se constataron trabajos de construcción (obra nueva) sobre un área libre del terreno, consistentes en el montaje de perfiles metálicos como elementos estructurales (columnas y traveses), sistema de entrepiso y enrase de muros perimetrales y divisorios, edificándose 5 niveles de altura. (Ver imagen).-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287**



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de 03 de marzo 2025.

Adicionalmente, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente: -----

- Durante el reconocimiento de hechos de fecha 03 de marzo de 2025 se identificó un predio de tipo medianero en el que se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura que de acuerdo con sus características físicas es preexistente. El inmueble cuenta con rotulado denominativo 'The Lord Bertrand Russell School'. Adicionalmente en el costado sur del predio se llevan a cabo trabajos de construcción (obra nueva) consistentes en el montaje de perfiles metálicos como elementos estructurales (columnas y trabes), sistema de entrespiso y enrase de muros perimetrales y divisorios. -----
- Le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja = una vivienda por cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán (PDDU) vigente publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. -
- Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación, siempre y cuando cumpla con las condicionantes que establecen las mismas: -----
  - 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) ----
  - 03 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) -----
  - 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo -----
  - 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio -----



EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287

- 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles -----
- 09 Subdivisión de Predios -----
- 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales -----
- 13 Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H) -----
- 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos -----
- 18 Ampliación de construcciones existentes -----
- 19 Estudio de impacto urbano -----
- 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

- Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación, siempre y cuando cumpla con las condicionantes que establecen las mismas: -----
  - Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.
  - Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General -----
  - Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados -----
  - Mejoramiento de los Espacios Abiertos -----
- Considerando la zonificación **H 2/40/MB**, y una superficie del predio de 686.00 m<sup>2</sup>; se permite una superficie máxima de construcción de 823.20 m<sup>2</sup>, en 411.60 m<sup>2</sup> de superficie de desplante (60%), 274.40 m<sup>2</sup> de área libre (40%) y la construcción de un máximo de 3 (tres) viviendas. ----
- Se obtuvieron las imágenes de vista de calle de Google Maps e imágenes satelitales de Google Earth más representativas disponibles para el inmueble, en el periodo comprendido entre los años 2021 y 2024, además de las obtenidas durante el reconocimiento de hechos realizado en el sitio en fecha 03 de marzo de 2025 por personal adscrito a esta Procuraduría, las cuales se analizan y se comparan para determinar si hubo cambios exteriores en el predio: -----
  - En el **año 2021** se observa un predio de forma irregular de tipo medianero en el que se desplanta una construcción que de acuerdo con sus características físicas es preexistente. El predio cuenta con 4 patios de iluminación y ventilación en la parte posterior del predio. -



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287**

- En el año 2022 se observa un predio de forma irregular de tipo medianero en el que se desplanta una construcción de 4 niveles de altura que de acuerdo con sus características físicas es preexistente. -----
- En el año 2024 no se observan cambios exteriores perceptibles en el inmueble desde el año 2021. -----
- En el año 2025, en el predio se llevan a cabo trabajos de construcción (obra nueva) en el costado sur, consistentes en el montaje de perfiles metálicos como elementos estructurales (columnas y traveses), sistema de entrepiso y enrase de muros perimetrales y divisorios. No obstante lo anterior, no se llevó a cabo la construcción de niveles adicionales en la construcción preexistente, pero sí se llevaron a cabo trabajos de obra nueva de 4 niveles de altura que representan un aumento en la superficie de construcción de la totalidad de la edificación que se encuentra en el sitio. -----

- Durante el reconocimiento de hechos de fecha **03 de marzo de 2025**, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó en el predio **un inmueble de 4 niveles de altura preexistente**, así como la **construcción de obra nueva** en el costado sur del predio, de hasta esa fecha, **4 niveles de altura**, consistente en el montaje de perfiles metálicos como elementos estructurales (columnas y traveses), sistema de entrepiso y enrase de muros perimetrales y divisorios. Por lo anterior, si bien no se llevó a cabo la construcción de niveles adicionales en la construcción preexistente; si se llevaron a cabo trabajos de obra nueva de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura que **representa un aumento en la superficie de construcción de la totalidad de lo edificado en el predio**. De lo anterior se desprende que, **el cuerpo constructivo consistente en obra nueva de 4 niveles de altura, rebasa en 2 niveles la zonificación H 2/40/MB** aplicable al presente caso. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

En este sentido, se solicitó a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, que certifique el incremento en el número de niveles, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287**

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de niveles adicionales a la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m2 de la superficie del terreno), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano. En este sentido, mediante el oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/0264/2025 dicho Instituto informó que en fecha 23 de abril de 2025 ejecuto procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano para el predio investigado, el cual se encuentra en sustanciación. -----

Durante el último reconocimiento de hechos de fecha 29 de mayo de 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en el inmueble investigado la construcción de un quinto nivel en el cuerpo constructivo de reciente ejecución que se ubica en el costado sur del predio. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable **H/2/40/MB** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique un inmueble de 5 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo de visita de verificación en materia de desarrollo ejecutada en fecha 23 de abril de 2025 al predio investigado, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----

**2.- En materia de construcción (demolición y obra nueva).**

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287

ese ordenamiento, 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. -----

Asimismo, con el artículo 57, fracción IV, del Reglamento referido, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de cuatro niveles de altura que por sus características físicas es preexistente y exhibe la denominación "The Lord Bertrand Rusell School". En el costado sur del predio se constataron trabajos de construcción (obra nueva) sobre un área libre del terreno, consistentes en el montaje de perfiles metálicos como elementos estructurales (columnas y traveses), sistema de entrepiso y enrase de muros perimetrales y divisorios, edificándose 4 niveles de altura, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción y sin constatar trabajos de demolición. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio número ALC/DGOPDU/DEDU/753/2025, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía informó que **no hay información alguna en relación a Registro de Manifestación de Construcción** para el inmueble denunciado. -----

Por su parte, esta Entidad solicitó a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, **sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado.** -----

Asimismo, se solicitó a dicha Alcaldía considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287**

autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio número ALC/DGOPDU/DEDU/1099/2025, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía informó que ejercerá las acciones correspondientes a efecto de que ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el mismo sea negada su autorización hasta en tanto cumpla con la zonificación aplicable. -----

Durante el último reconocimiento de hechos de fecha 29 de mayo de 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en el inmueble investigado la construcción de un quinto nivel en el cuerpo constructivo de reciente ejecución que se ubica en el costado sur del predio, sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la construcción de un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura en el predio investigado, conforme a lo informado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

**3.- En materia ambiental (derribo de arbolado).**

De conformidad con los artículos 106, 108 y 109 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que la poda, derribo o trasplante de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad de la misma actividad. -----

Por otra parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y



**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287**

particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo y/o poda deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----

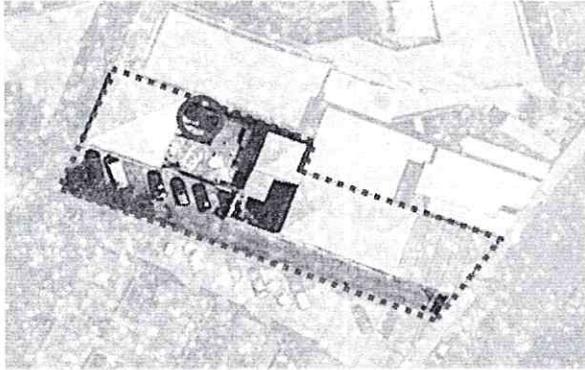
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de obra al interior del predio investigado, sin constatar indicios de derribo de arbolado. -----

A efecto de mejor proveer, 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 29 de mayo de 2025, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Earth Pro, se localizaron fotos satelitales del predio investigado, advirtiéndose en el mes de marzo de 2018 un predio de forma irregular del cual se desplantan cuerpos constructivos preexistentes, contando con patios de iluminación y ventilación en su sección posterior, entre estos se ubica uno en la sección norponiente del terreno, donde se desplanta un individuo arbóreo, el cual es el único que se ubica al interior del predio de mérito. Ahora bien, en el periodo comprendido entre septiembre de 2023 y octubre de 2024 se advirtió el mismo individuo arbóreo sin que se observara algún cambio en el mismo. No obstante, en la imagen de abril de 2025 se advirtió en la sección norponiente del predio un cuerpo constructivo de reciente ejecución que se desplanto en el área donde se ubicó el individuo arbóreo antes mencionado. 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. -----

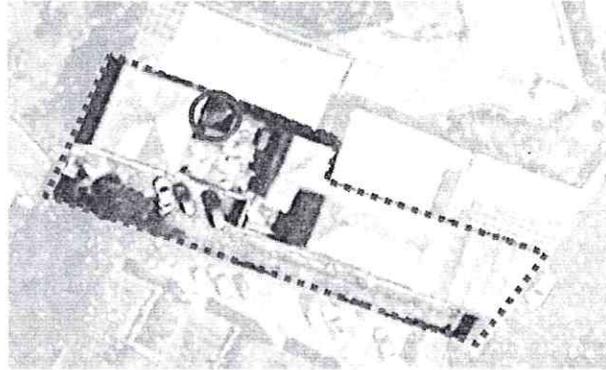
De lo anterior se desprende que, se realizó el derribo de un individuo arbóreo ubicado en la sección norponiente del predio investigado, desplantándose en su lugar un cuerpo constructivo de reciente ejecución, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



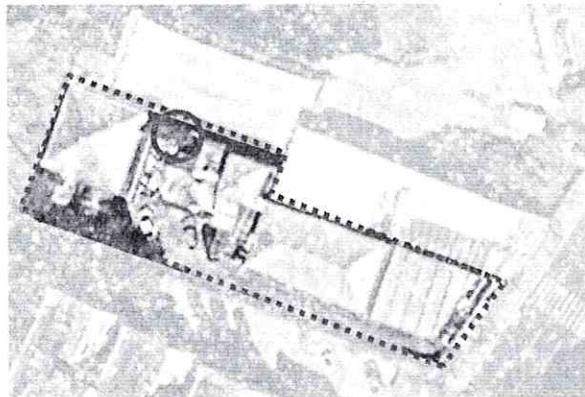
EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287



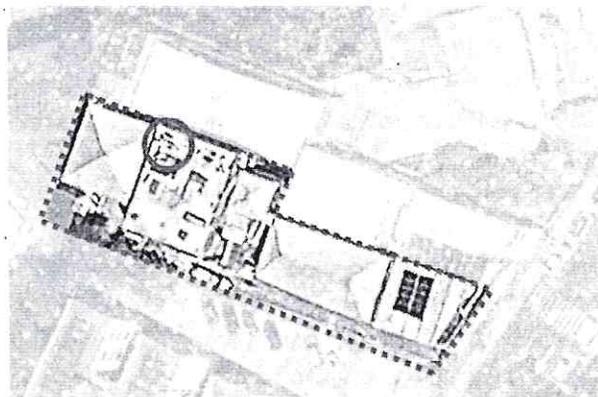
Google Earth – marzo de 2018



Google Earth – septiembre de 2023



Google Earth – octubre de 2024



Google Earth – abril de 2025

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad del derribo de arbolado al interior, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta por parte de los responsables. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si cuenta con Autorización en materia ambiental para el derribo de arbolado el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio número SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/251/2025, dicha Dirección General informó que no cuenta con antecedente de expedición de autorización en materia de impacto ambiental para el derribo de arbolado en el predio investigado. -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten letter 'W']*

*[Handwritten marks: a pink checkmark and a blue 'X']*



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287**

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con Autorización para el derribo de arbolado en el predio investigado, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----

Ahora bien, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar acciones de inspección y vigilancia en el predio investigado, por el derribo de arbolado realizado en su interior, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, si bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el derribo de arbolado al interior del predio investigado, derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica Google Earth Pro, se advirtió el derribo de un individuo arbóreo ubicado en la sección norponiente del predio investigado, desplantándose en su lugar un cuerpo constructivo de reciente ejecución, sin contar con la Autorización de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar acciones de inspección y vigilancia solicitada en el predio investigado, por el derribo de arbolado realizado en su interior, así como determinar lo que conforme derecho corresponda, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----

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. -----

#### **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al predio ubicado Calle Candelaria número 34, Colona El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287

2. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET), se desprende que el predio investigado no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 5 niveles. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de cuatro niveles de altura que por sus características físicas es preexistente y exhibe la denominación "The Lord Bertrand Rusell School". En el costado sur del predio se constataron trabajos de construcción (obra nueva) sobre un área libre del terreno, consistentes en el montaje de perfiles metálicos como elementos estructurales (columnas y traveses), sistema de entrepiso y enrase de muros perimetrales y divisorios, edificándose 4 niveles de altura, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción y sin constatar trabajos de demolición. Durante el último reconocimiento de hechos de fecha 29 de mayo de 2025 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en el inmueble investigado la construcción de un quinto nivel en el cuerpo constructivo de reciente ejecución que se ubica en el costado sur del predio. -----
4. La construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable **H/2/40/MB** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que certifique un inmueble de 5 niveles de altura. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo de visita de verificación en materia de desarrollo ejecutada en fecha 23 de abril de 2025 al predio investigado, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----
6. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la construcción de un cuerpo constructivo de 5 niveles en el predio investigado, como informó la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán,



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287

señalando dicha Dirección que ejercerá las acciones correspondientes a efecto de que ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el mismo sea negada su autorización hasta en tanto cumpla con la zonificación aplicable . ----

7. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción, así como valorar en la sustanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la información proporcionada y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Si bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el derribo de arbolado al interior del predio investigado, derivado de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica Google Earth Pro, se advirtió el derribo de un individuo arbóreo ubicado en la sección norponiente del predio investigado, desplantándose en su lugar un cuerpo constructivo de reciente ejecución, sin contar con la Autorización de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar acciones de inspección y vigilancia solicitada en el predio investigado, por el derribo de arbolado realizado en su interior, así como determinar lo que conforme derecho corresponda, y una vez que emita resolución administrativa de dicho procedimiento, remitir 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8079-SOT-2287

----- **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 las personas denunciadas, así como a la Alcaldía Coyoacán, al Instituto de Verificación Administrativa, y a la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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 de 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. -----

SSJ/PRVE/JMP