



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3005-SOT-646  
Y ACUMULADOS PAOT-2021-3050-SOT-662  
PAOT-2021-3490-SOT-776**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**28 FEB 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3005-SOT-646 y acumulados PAOT-2021-3050-SOT-662 y PAOT-2021-3490-SOT-776, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fechas 21 y 22 de junio y 22 de julio de 2021, tres personas 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 (zonificación: número de niveles), construcción (obra nueva y separación de colindancias), por los trabajos que se realizan en predio ubicado en Calle Estrella Cefeida entre los números 155 y 131, Colonia Prados de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 23 de septiembre de 2021, respectivamente.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes, en términos de los artículos 5 fracción V, VI, VII, X y XI, 15 BIS 4 fracción I, 24, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3005-SOT-646  
Y ACUMULADOS PAOT-2021-3050-SOT-662  
PAOT-2021-3490-SOT-776**

## RESPECTO A LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia ciudadana interpuesta ante esta Entidad, los hechos denunciados se realizan en Calle Estrella Cefeida entre los números 155 y 131, Colonia Prados de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán.-----

No obstante, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el domicilio objeto de denuncia es el ubicado en Calle Estrella Cefeida número 139, entre los números 155 y 131, Colonia Prados Coyoacán, Alcaldía Coyoacán.-----

## 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: número de niveles) construcción (obra nueva y separación de colindancias), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

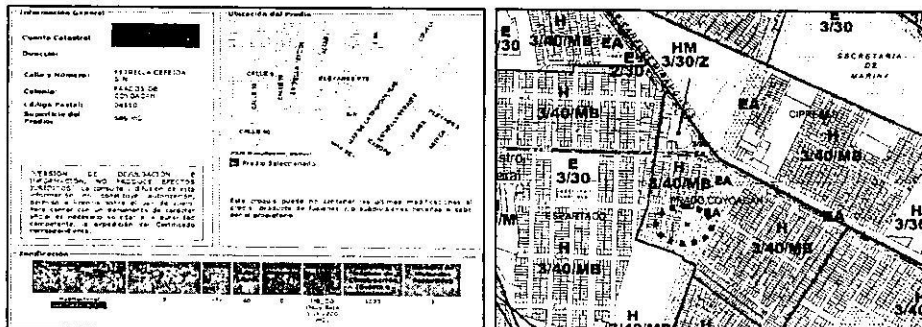
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles)

Al respecto, el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece 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.-----

#### 1.1 Localización del predio.

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el plano de difusión con clave E-3, Zonificación y Norma de Ordenación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio ubicado en Calle Estrella Cefeida número 139, entre los números 155 y 131, Colonia Prados Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), como se muestra a continuación: -----

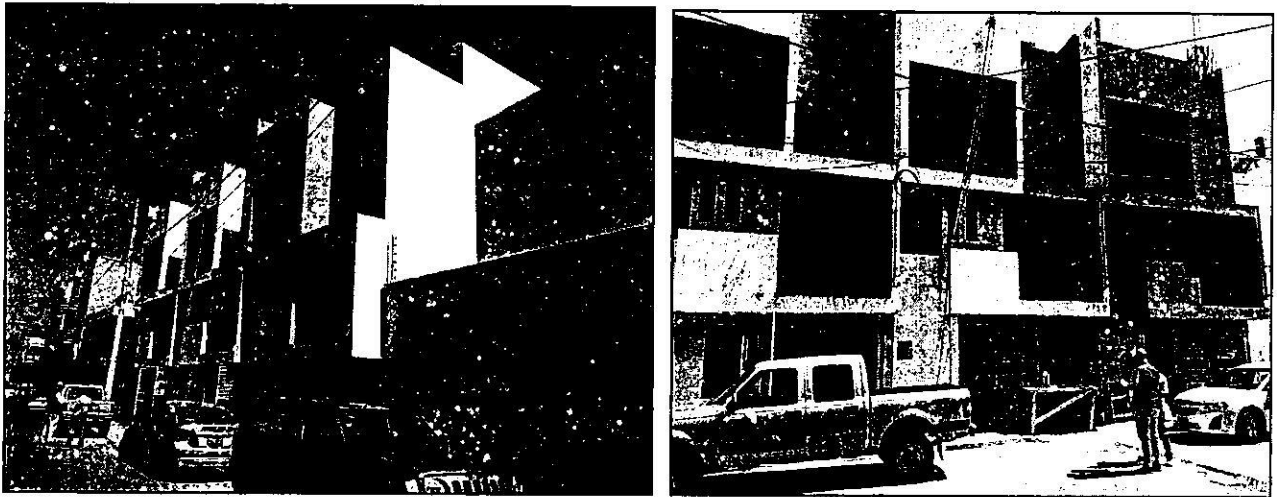




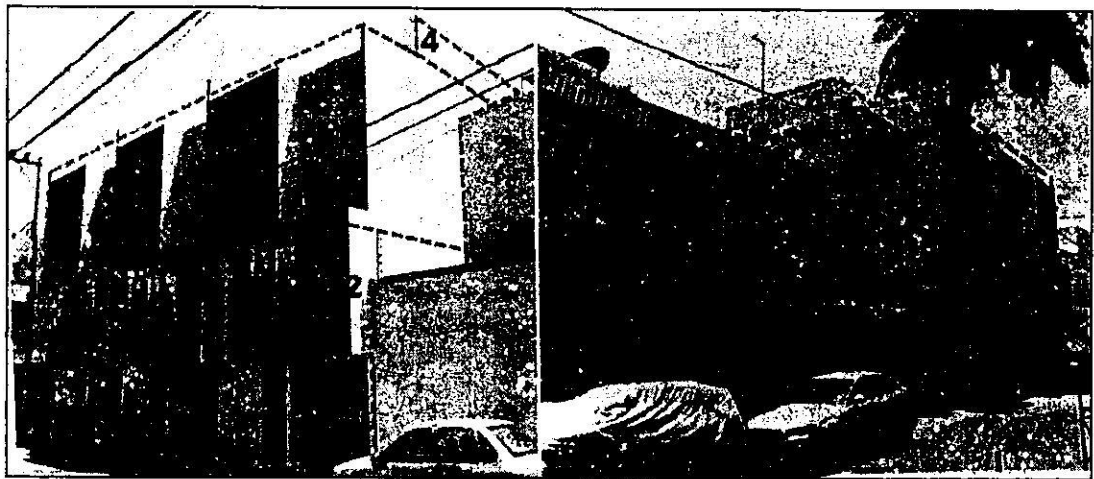
**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3005-SOT-646  
Y ACUMULADOS PAOT-2021-3050-SOT-662  
PAOT-2021-3490-SOT-776**

## 1.2.- Reconocimiento de Hechos.

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, se constató una construcción de 3 niveles y un cuarto nivel remetido, se encuentra dividida en 3 casa-habitación, durante la diligencias no se observó letrero de obra, como a continuación se muestra: -----



*Fuente: Primer reconocimiento de hechos PAOT*

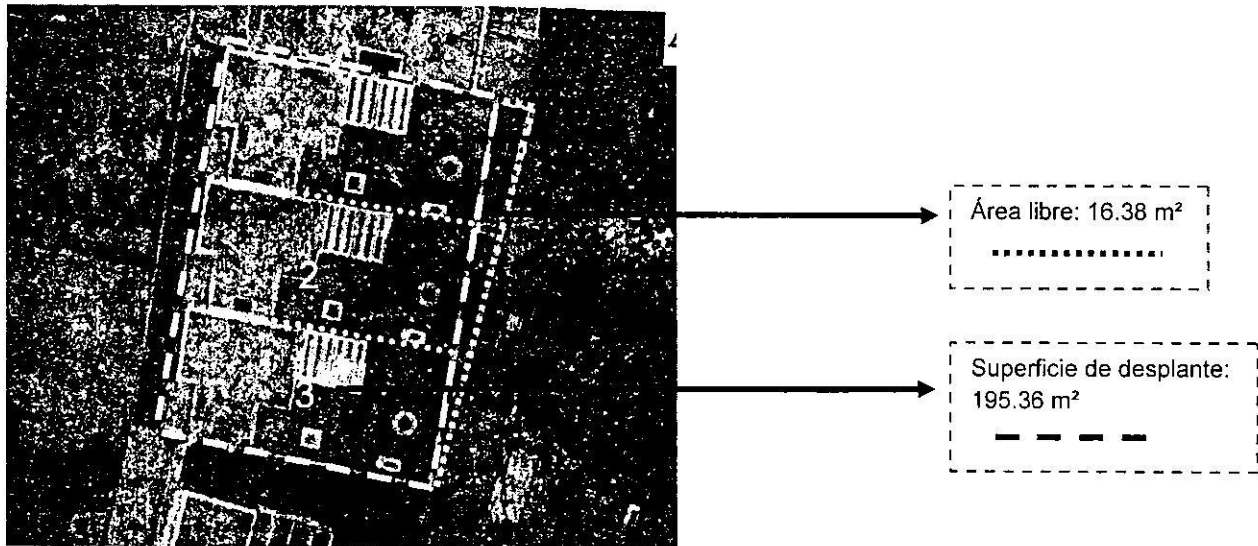


*Fuente: Segundo reconocimiento de hechos PAOT*



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3005-SOT-646  
Y ACUMULADOS PAOT-2021-3050-SOT-662  
PAOT-2021-3490-SOT-776**

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se obtuvo el desplante y área libre de la construcción denunciada, con una superficie del predio de 211.74 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 195.36 m<sup>2</sup> y área libre de 16.38 m<sup>2</sup>, como se muestra a continuación: -----



En ese sentido, de los datos recabados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de conformidad con la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se obtienen los siguientes datos: -----

Zonificación PDDU H/3/40MB	Superficie del predio: 211.74 m <sup>2</sup>	Área libre: 40% la cual corresponde a 84.56 m <sup>2</sup>	Área de desplante: 60% la cual corresponde a 127.044 m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción: 381.132 m <sup>2</sup>	Niveles y viviendas: 3 niveles 1 vivienda
DATOS PAOT	211.74 m <sup>2</sup>	16.38 m <sup>2</sup>	195.36 m <sup>2</sup>	697.05 m <sup>2</sup>	4 niveles, 3 viviendas

Del resultado, se tiene que en el predio objeto de investigación se realizó la construcción de 3 viviendas en 4 niveles de altura, en una superficie del predio de 211.74 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 195.36 m<sup>2</sup>, lo cual tiene 68.316 m<sup>2</sup> más de la superficie de desplante conforme a la zonificación, asimismo por lo que respecta al área libre, se tienen 16.38 m<sup>2</sup>, lo cual no corresponde al 40% mínimo permitido, toda vez que tiene 68.18 m<sup>2</sup> menos de lo aplicable en dicha zonificación, por último, la superficie máxima de construcción excede en 315.918 m<sup>2</sup>, en ese sentido, el proyecto ejecutado en el predio ubicado en Calle Estrella Cefeida número 139, entre los números 155 y 131, Colonia Prados Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, incumple las densidades e intensidades determinadas en la zonificación correspondiente conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3005-SOT-646  
Y ACUMULADOS PAOT-2021-3050-SOT-662  
PAOT-2021-3490-SOT-776**

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicito a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso del Suelo para el predio objeto de investigación, donde se acrediten los niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa **H/3/40MB** por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. -----

En respuesta, la Dirección de Registros de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos, sobre la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, para el predio de interés, **NO SE LOCALIZÓ** ingreso alguno donde se acrediten niveles adicionales. -----

En relación con lo anterior, esta Entidad en tiempo y forma solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), particularmente por cuanto hace a que se cumpla con las densidades e intensidades para el predio de interés, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y valorar la demolición de 1 nivel excedente a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

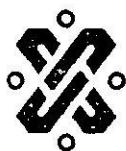
En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que personal especializado en funciones de verificación inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés. -----

Aunado a lo anterior, la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en los archivos y registros que obran en esa Unidad Administrativa, localizó el procedimiento incoado al inmueble de referencia en materia de Desarrollo Urbano, con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/245/2021, del que emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanciones **tres multas, la clausura total temporal del inmueble, la demolición del nivel, viviendas y superficies de construcción excedentes y la custodia del folio real**; sin embargo en contra de dicha resolución se interpuso Juicio de Nulidad. -----

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

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-1250-2021 dirigido al propietario y/o responsable de los trabajos de construcción, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra en ejecución, requerimiento que no fue desahogado a la emisión del presente instrumento. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción, en caso



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3005-SOT-646  
Y ACUMULADOS PAOT-2021-3050-SOT-662  
PAOT-2021-3490-SOT-776**

de no contar con antecedente de las documentales, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda exhaustiva, minuciosa y razonable en la base de datos, archivos y controles, no hay información respecto a las documentales que amparen la legalidad de los trabajos de construcción. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación, toda vez que los trabajos de construcción que se realizaron en el predio de mérito, **no cuentan con Manifestación de Construcción registrada en esa Alcaldía**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En respuesta, la Dirección Jurídica de la Alcaldía, informó que en fecha 12 y 19 de julio de 2021, ejecutó visita de verificación administrativa en materia de construcción en el predio de interés, a la cual se le asignó el número de expediente **DGGAJ/SVR/O/154/2021**, posteriormente en fecha 09 de septiembre de 2021 se ejecutó la orden de implementación del Estado de Clausura.-----

Ahora bien, dentro de las documentales que obran en el expediente de mérito, se cuenta con descripción de la **Regularización de Construcciones de inmuebles dedicados a la vivienda, con número de folio 008/21, con fecha de registro 16 de mayo de 2023, expedida para el predio objeto de investigación**, por lo que se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir copia certificada del mismo, así como del expediente que se integró con motivo de dicha regularización.-----

Como respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía, informó que después de una búsqueda exhaustiva, minuciosa y razonable realizada por el personal adscrito a esa Unidad Administrativa a su cargo, tanto en las bases de datos, archivos y controles correspondientes **no se localizó Regularización de Construcción con número de folio 008/21, en referencia al predio de interés**; por lo que está Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, **instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan**; requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.-----

En conclusión, en el predio ubicado en Calle Estrella Cefeida número 139, entre los números 155 y 131, Colonia Prados Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, se construyeron 3 viviendas en 4 niveles de altura, sin que para ello se haya contado **con ninguna documental que acredite los trabajos de construcción realizados**. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado procesal que guarda el procedimiento de verificación instaurado en el predio de mérito bajo el número de expediente **DGGAJ/SVR/O/154/2021**, derivado del cual se impuso el Estado de Clausura, en su caso remitir certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-3005-SOT-646  
Y ACUMULADOS PAOT-2021-3050-SOT-662  
PAOT-2021-3490-SOT-776**

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. ---

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al inmueble ubicado en Calle Estrella Cefeida número 139, entre los números 155 y 131, Colonia Prados de Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **H/3/40MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).-----
2. En el predio investigado se realizó una construcción de 4 niveles, dividida en 3 casas-habitación, obra que excede superficie de desplante y superficie máxima de construcción, además de que no cuenta con el área libre mínima por lo que incumple con las densidades e intensidades determinadas en la zonificación correspondiente conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----
3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecuto procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, del que emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanciones **tres multas, la clausura total temporal del inmueble, la demolición del nivel, viviendas y superficies de construcción excedentes y la custodia del folio real**; sin embargo, la resolución fue impugnada mediante juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estatus que guarda el procedimiento de verificación administrativa iniciado para el predio de interés, en su caso indicar si la clausura impuesta en el predio prevalece. -----
5. En materia de construcción, en el expediente de mérito no obra Registro de Manifestación de Construcción, y/o documental alguna con la que se acredite la legalidad de la obra ejecutada en el expediente de interés. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado procesal que guarda el procedimiento de verificación instaurado en el predio de mérito bajo el número de expediente **DGGAJ/SVR/O/154/2021**, mantener el estado de clausura impuesto y de ser el caso, enviar copia certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

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-2021-3005-SOT-646  
Y ACUMULADOS PAOT-2021-3050-SOT-662  
PAOT-2021-3490-SOT-776**

----- **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, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/JDNN/BASC