

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2403-SOT-727
Y ACUMULADOS PAOT-2025-2842-SOT-888
PAOT-2025-2854-SOT-892

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-2403-SOT-727 y acumulados: PAOT-2025-2842-SOT-888, PAOT-2025-2854-SOT-892; relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

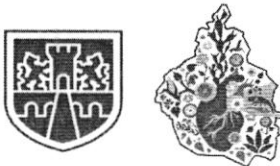
Con fechas 9 de abril, 5 de mayo de 2025, tres personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación, remodelación), ocupación y obstrucción a la vía pública, por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calzada del Hueso y/o Avenida Cafetales número 796, colonia Hacienda Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 25 de abril, 13 y 19 de mayo de 2025. -----

Para la atención de las denuncias ciudadanas presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción III y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ampliación, remodelación), ocupación y obstrucción a la vía pública), como son: el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y **vigente al momento de la substanciación de la denuncia**, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2403-SOT-727
Y ACUMULADOS PAOT-2025-2842-SOT-888
PAOT-2025-2854-SOT-892

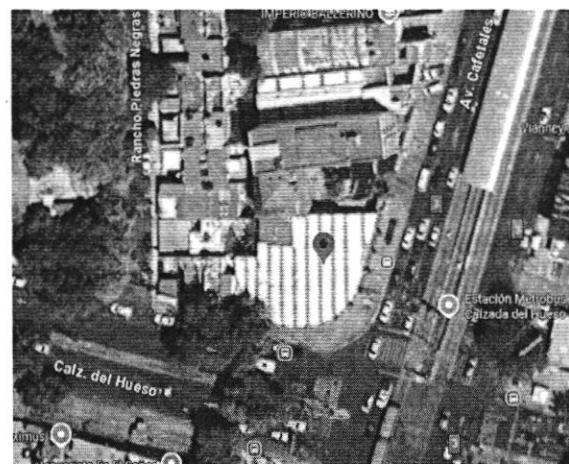
1.-En materia de construcción (ampliación, remodelación), ocupación y obstrucción a la vía pública).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. -----

Ahora bien, es necesario indicar que, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a **construir, ampliar, reparar o modificar** una obra o instalación, **tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente**; mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

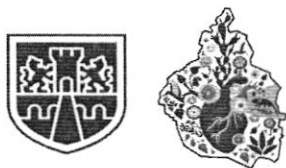
Asimismo, el artículo 76 del citado Reglamento refiere que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, al predio ubicado en Calzada del Hueso y/o Avenida Cafetales número 796, colonia Hacienda Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), Densidad B: (Una vivienda cada 100.0 m2 de terreno), adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Av. Santa Ana H-I de Av. Canal de Miramontes a: Ejido Xicalco y Eje 3 Oriente, Armada de México-Carlota-Armero A-B de: Calzada del Hueso a Canal Nacional. Como se muestra a continuación. -----



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU Alcaldía Coyoacán vigente 2010.

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 55-5265 0780 ext 13011 o 13321

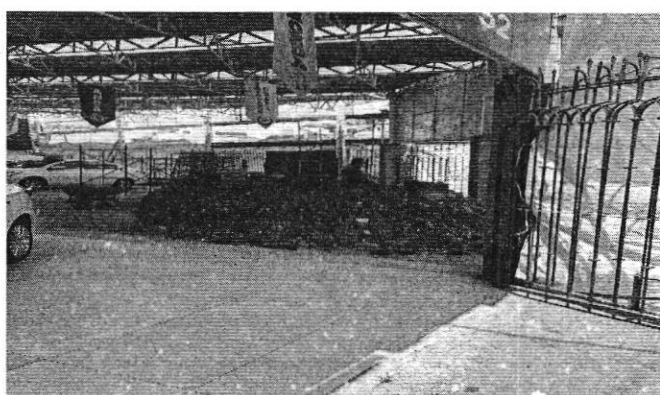
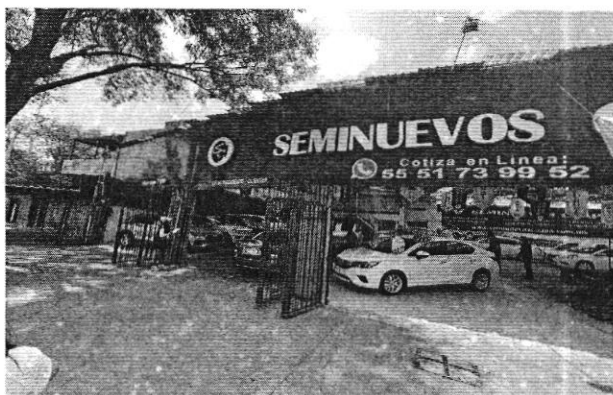


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

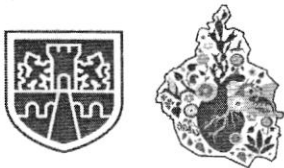
EXPEDIENTE: PAOT-2025-2403-SOT-727
Y ACUMULADOS PAOT-2025-2842-SOT-888
PAOT-2025-2854-SOT-892

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio relacionado con la denuncia, ubicado en Calzada del Hueso y/o Avenida Cafetales número 796, colonia Hacienda Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que, desde vía pública se observó un predio ubicado en la esquina de Calzada del Hueso y Avenida Cafetales, cuenta con una lona en fachada que ocupa el 70% de esta, con el logo "SC Seminuevos Coapa", y otra lona en la que se lee "Estamos Abiertos". Al interior, se observó un espacio libre en donde se localizan varios vehículos para su venta, al fondo un inmueble preexistente de 2 niveles para uso de oficinas, se constató al interior del predio un montículo de arena y residuos de adoquín (cascajo), andamios y trabajadores que realizaban una excavación. La persona que atendió dijo ser trabajador y que se realizaba la habilitación de perfiles metálicos, vigas y colocación de vidrio así como la remoción del adoquín, para cambiarlo por piso. Durante el reconocimiento de hechos no se constató la obstrucción de la vía pública con materiales de construcción o vehículos propios del establecimiento. Como se muestra a continuación. -----



Fuente: PAOT

Imágenes. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.



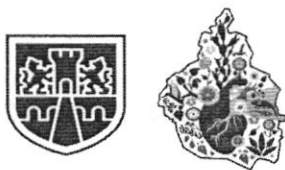
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-2403-SOT-727
Y ACUMULADOS PAOT-2025-2842-SOT-888
PAOT-2025-2854-SOT-892**

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificaron los oficios PAOT-05-300/300-04413-2025 y PAOT-05-300/300-05553-2025 dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o Director Responsable de Obra en el predio ubicado en Calzada del Hueso y/o Avenida Cafetales número 796, colonia Hacienda Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades realizadas.-----

Por lo anterior, en atención a los oficios mencionados una persona que se ostentó como representante legal ingresó escrito a esta Entidad mediante el cual proporciono fotografías del inmueble objeto de investigación y realizó diversas manifestaciones en las que señaló que los trabajos realizados no son de ampliación, únicamente se trata de un cambio de piso de adoquín y cemento por loseta, se modificarán las rejas perimetrales por ventanales de cristal y aluminio sin modificar medidas o espacios que impliquen ampliación y proporciono copia simple de los siguientes documentos e imágenes fotográficas:-----

- Testimonio de la escritura de los poderes que otorga "Seminuevos de Coapa"
- Escrito de fecha 27 de marzo de 2025, dirigido al Director de Registros y Autorizaciones en la Alcaldía Coyoacán respecto a los trabajos a realizar bajo el amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con sellos de recibido de fecha 27 y 28 de marzo de 2025.
- Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de aquellos que operan con Declaración de Apertura para en lo sucesivo funcionen como Avisos para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto. Folio: COAVREG2023-05-190000022183, clave de establecimiento: CO2023-05-19AVBA-00014214.
- Plan de Protección Civil Seminuevos Coapa SA DE CV
- Cedula Confiable SEDECO Folio: PRSM/20230519/0003648
- Registro de Visto Bueno de Seguridad y Operación y Renovación folio: OB/1343/2023
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio número: 48610-151GAHU23D de fecha 2 de agosto de 2023. Para el predio ubicado en Calzada del Hueso L-23, Colonia De Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 160_729_19.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2403-SOT-727
Y ACUMULADOS PAOT-2025-2842-SOT-888
PAOT-2025-2854-SOT-892

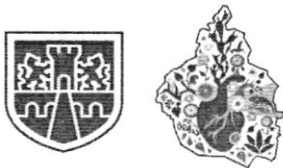


Fuente: Imágenes proporcionadas por la persona denunciante.

En suma, mediante oficios PAOT-05-300/300-04815-2025, y PAOT-05-300/300-05558-2025 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía Coyoacán, informar si contaban con antecedentes de obra que acrediten los trabajos de construcción ejecutados en el sitio de interés, en caso contrario, diera vista a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de esa demarcación territorial, a fin de que instrumentara visita de verificación en materia de construcción y se impusieran las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes. -----

Al respecto, en respuesta a los oficios antes referidos, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, mediante oficios ALC/DGOPDU/DEDU/1216/2025 y ALC/DGOPDU/DEDU/1329/2025, informó que previa búsqueda exhaustiva, realizada en la base de datos y archivos de esa Dirección y áreas dependientes de la misma, por personal adscrito a la Subdirección de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo, con los datos proporcionados de cinco años atrás a la fecha, **NO** se localizó expediente aperturado con motivo de trámite alguno de Registro de Manifestación de Construcción, ni Licencia de Construcción Especial, por lo que **solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa, instrumentara procedimiento de Visita de Verificación Administrativa en materia de construcción para el predio de interés.** -----

Como acción de vigilancia, personal de esta Entidad realizó nuevo reconocimiento de hechos en el predio investigado, en el que se advirtieron automóviles del establecimiento denominado "SEMINUEVOS COAPA" estacionados en batería sobre la acera peatonal de Calzada del Hueso, mismos que obstruían el paso de los transeúntes, sin constatar trabajos ni ocupación de vía pública con material para la construcción, como se muestra a continuación. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2403-SOT-727
Y ACUMULADOS PAOT-2025-2842-SOT-888
PAOT-2025-2854-SOT-892



Fuente: PAOT

Imágenes. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-5569-2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico y Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentara visita de verificación en materia de construcción por los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble de interés, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

En respuesta, mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/408/2025 la Subdirección de Procesos Jurídicos de esa Entidad informó que posterior a una búsqueda exhaustiva en los archivos de trámite, bases de datos, archivos digitales y documentación que obran en la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones de Obras, **no localizó antecedente alguno** sobre la obra en el predio de interés, por lo que mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/413/2025, **requirió a la Unidad Departamental de Verificación Administrativa de Obras, instrumentara el procedimiento de visita de verificación administrativa correspondiente.** -----

De las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, y de las documentales que obran en el expediente se tiene que, las actividades de construcción ejecutadas en el predio ubicado en Calzada del Hueso y/o Avenida Cafetales número 796, colonia Hacienda Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, se realizaron **sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 47, 48 y 78 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México,** motivo por el cual corresponde a la Dirección General Jurídico y Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de obra solicitado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano y por la Subdirección de Procesos Jurídicos mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/413/2025, ambas de esa demarcación, así como por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-5569-2025 y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2403-SOT-727
Y ACUMULADOS PAOT-2025-2842-SOT-888
PAOT-2025-2854-SOT-892

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 en Calzada del Hueso y/o Avenida Cafetales número 796, colonia Hacienda Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), Densidad B: (Una vivienda cada 100.0 m² de terreno), adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Av. Santa Ana H-I de Av. Canal de Miramontes a: Ejido Xicalco y Eje 3 Oriente, Armada de México-Carlota-Armero A-B de: Calzada del Hueso a Canal Nacional. -----
2. De la diligencia realizada por personal adscrito a esta Entidad, inicialmente en el predio ubicado en Calzada del Hueso y/o Avenida Cafetales número 796, colonia Hacienda Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, se constataron trabajos de construcción así como un montículo de arena y residuos de adoquín (cascajo), andamios y trabajadores que realizaban una excavación al interior del predio. La persona que atendió dijo que se realizaba la habilitación de perfiles metálicos, vigas y colocación de vidrio así como la remoción del adoquín, para cambiarlo por piso. Durante el último reconocimiento de hechos no se constataron trabajos de construcción ni ocupación de la vía pública con material para la construcción, únicamente se advirtieron automóviles del establecimiento denominado "SEMINUEVOS COAPA" estacionados en batería sobre la acera peatonal de Calzada del Hueso. -----
3. El responsable de los trabajos ejecutados en el predio denunciado quiso justificar los trabajos de construcción ejecutados, mediante escrito presuntamente ingresado ante la Alcaldía Coyoacán al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, sin embargo, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, **NO** cuenta con expediente aperturado con motivo de trámite alguno para los trabajos en el predio de interés. -----
4. El responsable de los trabajos de construcción en el predio ubicado en el predio ubicado en Calzada del Hueso y/o Avenida Cafetales número 796, colonia Hacienda Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, ejecutó trabajos de construcción **sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 47, 48 y 78 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.** -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2403-SOT-727
Y ACUMULADOS PAOT-2025-2842-SOT-888
PAOT-2025-2854-SOT-892

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa en materia de obra, solicitado por la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano y por la Subdirección de Procesos Jurídicos mediante oficio DGJG/DJ/SPJ/JUDCIO/413/2025, ambas de esa demarcación, así como por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-5569-2025 y enviar a esta Dependencia copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----

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: -----

----- **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 denunciantes y a la Dirección General Jurídico y 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

BGM/MTG