



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288**  
**y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-2025-2644-SOT-818, PAOT-2025-2783-SOT-867, PAOT-2025-3581-SOT-1138, PAOT-2025-3609-SOT-1147**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **12 AGO 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-2024-8082-SOT-2288 y acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-2025-2644-SOT-818, PAOT-2025-2783-SOT-867, PAOT-2025-3581-SOT-1138, PAOT-2025-3609-SOT-1147, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

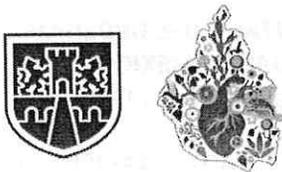
Con fechas 29 de noviembre de 2024, 14, 23 y 30 de abril y 30 de mayo de 2025, seis personas que en apego a lo dispuesto por el artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (poda, derribo de arbolado y ruido), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Real de San Lucas número 89, colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 13 de diciembre de 2024, 28 de abril, 07 de mayo y 11 de junio de 2025. -----

Para la atención de las denuncias 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 las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (poda, derribo de arbolado y ruido), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental y las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-005-AMBT-2013, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia 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: -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva).**

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 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, de conformidad con el artículo 33 fracción II de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.** -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer **la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

El artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos el vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano. -----

En materia de construcción, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el artículo 47 menciona que 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. -----

Aunado a lo anterior, hago de su conocimiento que en los artículos 55 y 57 fracción IV, del multicitado Reglamento menciona que la **licencia de construcción especial** es el documento que expide la Delegación antes de demoler o desmantelar una obra o instalación, encontrándose la demolición entre las diversas modalidades de licencia de construcción especial existentes. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

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.

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> al predio ubicado en Calle Real de San Lucas número 89, colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), **donde el uso de suelo para plazas y centros comerciales se encuentran prohibidos.**

Simbología				H	HO	HC	HM	CB	I	E	EA	AV
<input type="checkbox"/> Uso Permitido <input checked="" type="checkbox"/> Uso Prohibido				Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Industria	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Notas												
1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.												
Clasificación de Usos del Suelo												
Comercio	Comercio al por menor	Comercio al por menor de especialidades	Venta de vehículos, refaccionarias, y accesorios con instalación. Llanteras con instalación.									
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Mercados, Bazar. Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.									

Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, 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 delimitado por muro perimetral y portones metálicos con un frente de aproximadamente 13 metros de longitud, observando en su interior la cimbra de columnas, material de obra (costales, pala, montículo de arena), así como la presencia de trabajadores realizando mezcla de concreto para posteriormente el colado de columnas. No obstante, al no tener acceso al predio no fue posible constatar trabajos de demolición o indicios de éstos. Asimismo, durante referida diligencia se observó el desplante de un cuerpo constructivo de dos niveles a base de materiales permanentes, sin que se observaran trabajos de demolición, ni lona rotulada que acreditara su

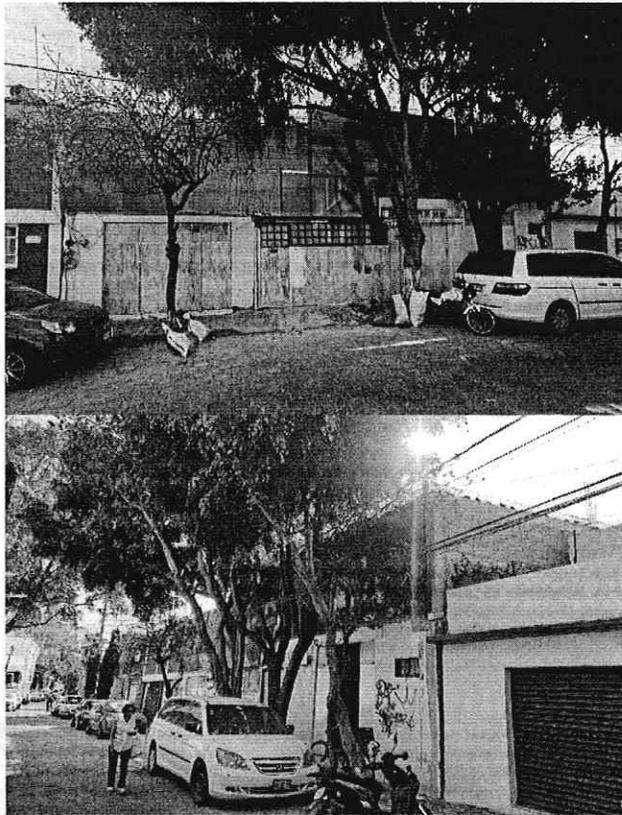


**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

legalidad. Asimismo, se constató que en planta baja se localizaba un local destinado a la venta de verdura, como se muestra a continuación.-----



Reconocimiento de hechos enero de 2024  
Fuente: PAOT

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-12574-2024, dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de los trabajos que realiza, **sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.**-----

No obstante, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-05127-2025, solicitó a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informara la zonificación aplicable, así como los usos de suelo permitidos para el predio objeto de denuncia.-----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

En suma, mediante oficio PAOT-05-300/300-05108-2025, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de esa Secretaría, informara si ha expedido Certificados de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de interés. -----

Al respecto, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DRPP/2904/2025, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de mencionada Secretaría dio atención a los oficios PAOT-05-300/300-05127-2025 y PAOT-05-300/300-05108-2025, informando que después de una búsqueda en sus archivos, **no localizó** la expedición de ningún Certificado para el predio de interés. -----

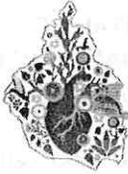
Del mismo modo, mediante oficios PAOT-05-300/300-00675-2025 y PAOT-05-300/300-05040-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informara si para el predio en cuestión cuenta con algún trámite y/o documentación que acreditara la legalidad de los trabajos que se realizan en el predio objeto de denuncia, en caso contrario, diera vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que iniciara el procedimiento de verificación administrativa correspondiente. -----

Al respecto, mediante oficio ALC/DGOPDU/DEDU/1330/2025, la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, informó que después de una búsqueda en su base de datos y archivos de la Dirección Ejecutiva de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, **no localizó** antecedente de trámite que acredite la legalidad de los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio de interés. -----

Aunado a lo aquí expuesto, mediante oficio PAOT-05-300/300-00733-2025, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentara visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes, toda vez que se llevaban a cabo trabajos de construcción sin contar con los permisos correspondientes. -----

Al respecto, mediante oficio ALC/DGJG/DJ/SVA/068/2025, la Subdirección de Verificación Administrativa de esa Alcaldía, informó que para el predio de interés localizó Orden de Visita de Verificación en materia de Construcción, bajo número de expediente **SVA/JUDVAO/OB/050/2025**, de fecha 28 de enero de 2025, en donde se constató un predio con una superficie de 250 m<sup>2</sup>, superficie total de construcción de 298 m<sup>2</sup>, área libre de 84.55 m<sup>2</sup>, así como diversos cuerpos constructivos al interior del mismo, uno preexistente en el que se realizaban trabajos, así como dos cuerpos más, mismos que contaban con un nivel de construcción, uno de ellos construido a base de acero y sin losa. Durante su diligencia, la persona visitada no exhibió autorizaciones que acreditaran la legalidad de la obra; por lo que, mediante oficio ALC/SVA/150/2025, de fecha 28 de enero de 2025, dicha Subdirección, implementó medidas cautelares y de seguridad dentro de su procedimiento, es decir, impuso sellos de suspensión de actividades en el predio de interés. -----

Sobre el particular, mediante oficio PAOT-05-300/300-05044-2025, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, informara el estado procesal de la medida de cautelar y de seguridad impuesta en el predio objeto de denuncia, toda vez que los trabajos constructivos continuaban. Al respecto, mediante oficio ALC/DGJG/DJ/SPJ/367/2025, la Subdirección de Procesos Jurídicos de esa Alcaldía, informó que localizó el expediente SVA/JUDVAO/OB/050/2025, desprendiéndose



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

del mismo el oficio ALC/DGJG/SCAySL/JUDAJCPyL/047/2025, emitido por la Unidad Departamental de Atención a Juicios Civiles, Penales y Laborales de esa Alcaldía, señalando la denuncia por quebrantamiento de sellos.-----

De igual forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-5062-2025, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de que dicha autoridad constatará que el proyecto se ajuste a la superficie máxima de construcción, número de viviendas, superficie mínima de área libre y superficie de desplante, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, y de ser el caso, impusiera las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes, **sin que a la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.**-----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-05198-2025, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informara si cuenta con antecedente de trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y/o Estudio de Daño Ambiental respecto a los trabajos de demolición ejecutados en el predio objeto de denuncia y los residuos generados por éstos, en caso contrario, diera vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de que iniciara procedimiento de inspección, imponiendo las sanciones procedentes.-----

Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/004092/2025, informó que derivado de la búsqueda en sus archivos **no localizó** antecedente de registro de las documentales solicitadas, por lo que solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, realizara acciones de inspección y vigilancia ambiental al predio objeto de denuncia, de ser el caso, implementara el procedimiento administrativo correspondiente.-----

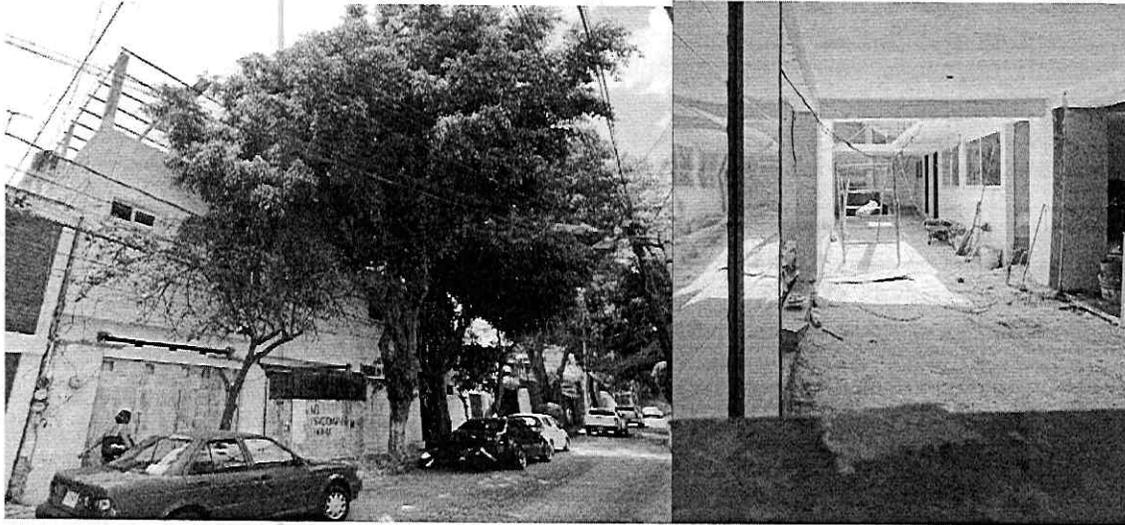
Así las cosas, en seguimiento a la substanciación del procedimiento que por esta vía se resuelve, personal adscrito a esta Entidad realizó nuevo reconocimiento de hechos en el predio de interés, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde vía pública se observó una construcción de 3 niveles de reciente ejecución en etapa de acabados, en cuya planta baja se observó la instalación de dos portones corredizos, un acceso peatonal, así como un local comercial con giro de pollería que se encontraba en operación. Cabe indicar que durante la diligencia en comento, no se observaron sellos de suspensión de actividades en dicho inmueble, como se muestra a continuación:-----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

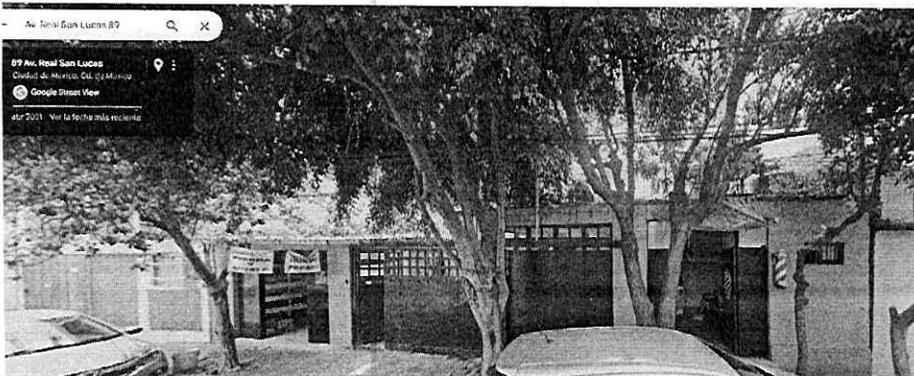
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

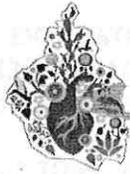


Reconocimiento de hechos junio de 2025  
Fuente: PAOT

No se omite precisar que, 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, *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*, realizó una consulta en el sitio electrónico Google Maps, con apoyo de la herramienta Street view, obteniendo información del predio motivo de denuncia, de la que se advierte que para abril de 2021 y septiembre de 2024 se desplantaba en el sitio un cuerpo constructivo de un nivel de altura, el cual contaba al centro con un portón de dos hojas metálico, así como dos locales comerciales en sus extremos, como se muestra a continuación: -----



Fuente: Google Maps



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147**

En virtud de lo aquí expuesto, se tiene que si bien es cierto no fue posible constatar por esta Entidad trabajos de demolición, también lo es que en el predio ubicado en Calle Real de San Lucas número 89, colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, se realizó la ampliación de dos niveles enraizados al nivel preexistente, habilitando en su planta baja un local comercial, sin que para ejecutar dichos trabajos se haya contado con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, como informó la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán.

Por lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, ejecutó visita de verificación administrativa en el predio de interés, constatando trabajos de construcción en ejecución sin que su responsable haya presentado ante dicha autoridad las documentales que ampararan éstos, por lo que **implementó como medida cautelar la imposición de sellos de suspensión de actividades** en el sitio, mismos que fueron quebrantados. Por lo que corresponde a dicha Dirección General, **reponer el estado de Suspensión impuesto, o bien considerar la CLAUSURA TOTAL de la obra hasta en tanto su responsable la regularice, así como dar seguimiento a la denuncia presentada por el quebrantamiento de sellos que se ha realizado**, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

Finalmente, por cuanto hace a la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), aplicable al predio de interés de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, es necesario precisar que de las diligencias realizadas por esta Entidad, se ha evidenciado que **la construcción ejecutada** en el sitio de interés **excede en un nivel** los permitidos de acuerdo al instrumento de planeación del ordenamiento territorial en cita.

Por tanto, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado del procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-5062-2025, informando las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.

Finalmente, por cuanto hace a la contravención al uso de suelo denunciada, como se mencionó en párrafos anteriores, en la planta baja de dicho inmueble **se ejerce el giro de pollería, mismo que no se encuentra como permitido**, considerando los usos de suelo especificados como permitidos en la zonificación **H 2/40/MB**, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, siendo éstos el Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y Casetas de Vigilancia, Estacionamientos Públicos, Privados y Pensiones.

En virtud de lo aquí indicado, es dable precisar que una vez que la situación jurídica del predio lo permita, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, en ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas mediante mandato constitucional a la Alcaldía Coyoacán, así como mediante el artículo 14, apartado B, fracción I, incisos d) y f) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como mediante el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las



# CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

Alcaldías de la Ciudad de México, iniciar un nuevo procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) al giro comercial de pollería que se aprovecha en la planta baja del predio materia del presente instrumento, a fin de asegurar el estricto cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que dicho establecimiento mercantil no es regularizable al no encontrarse como permitido el giro de pollería en la zonificación **H 2/40/MB**, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010. -----

### 2. En materia ambiental (poda, derribo de arbolado y ruido).

Sobre la materia, a efecto de realizar un estudio estructurado, se dividió el presente apartado de la siguiente manera:

- a) Poda y derribo de arbolado.
- b) Ruido.

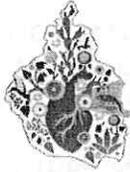
#### a. Poda y derribo de arbolado.

Respecto a la afectación de arbolado, de acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de la Ciudad de México en su artículo 106, la poda y/o derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere autorización previa de la Alcaldía respectiva o en su caso, de la Secretaría del Medio Ambiente de esta Ciudad, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma en el que se avale la factibilidad de la misma actividad. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----

Además, la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS, establece que se deberá promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes, lo anterior, tratándose de obra pública o privada. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio de interés, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que sobre la acera colindante al predio, se observaron 5 individuos arbóreos en pie, sin que se identificaran tocones y/o indicios de reciente derribo y/o esquilmos por poda de arbolado, no obstante, uno de éstos presentaba una condición declinante (ramas y hojas secas en su copa), así como pequeños rebrotes de hojas verdes, sin que se identificaran afectaciones recientes en su tronco o ramas, como se muestra a continuación: -----



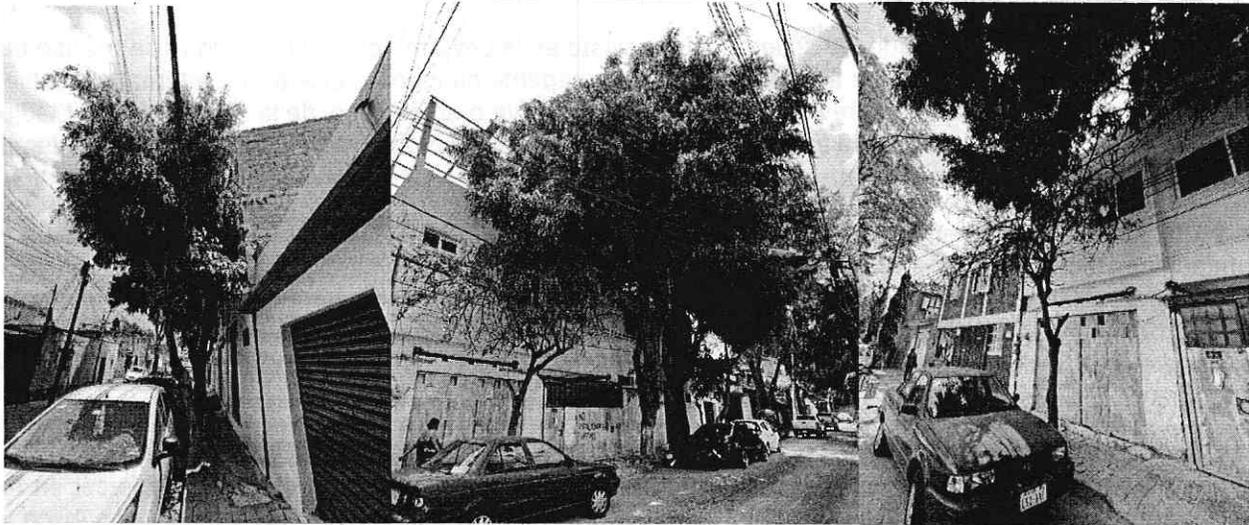
**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147**



Reconocimiento de hechos junio de 2025  
Fuente: PAOT



Reconocimiento de hechos junio de 2025  
Fuente: PAOT

No obstante, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-05198-2025, solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informara si cuenta con antecedente de trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y/o Estudio de Daño Ambiental para la afectación del arbolado situado en las colindancias del predio objeto de denuncia, así como de los individuos arbóreos ubicados en la banqueta frente al predio.-----



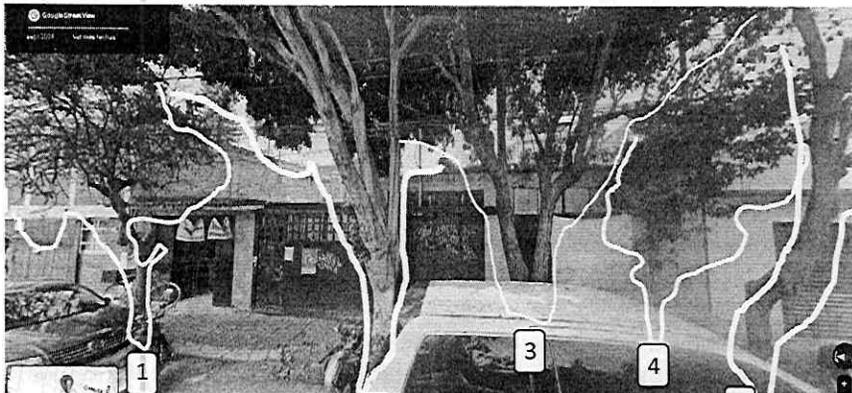
**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

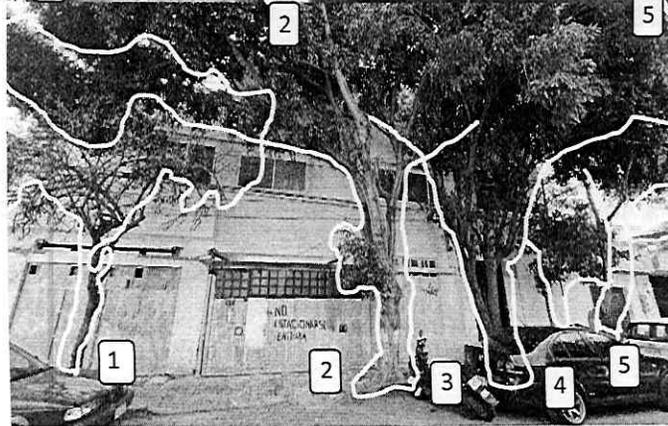
Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/004092/2025, informó que derivado de la búsqueda en sus archivos **no localizó** antecedente de registro de las documentales solicitadas, por lo que solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, realizar acciones de inspección y vigilancia ambiental al predio objeto de denuncia, con objeto de constatar si se configuran hechos constitutivos de infracciones, y de ser el caso, implemente el procedimiento administrativo correspondiente. -----

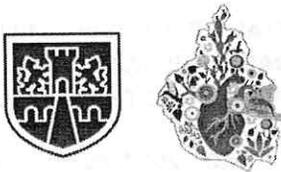
Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, 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*, realizó la búsqueda del predio denunciado en la herramienta de libre acceso Google Maps así como de las imágenes obtenidas en el reconocimiento de hechos, e identificó que desde **septiembre de 2024 y hasta junio de 2025**, se observa que existe la misma cantidad de individuos arbóreos en pie en las inmediaciones del sitio de denuncia, no obstante uno de ellos en su copa presenta ramas secas y pequeños rebrotes de hojas verdes, como a continuación se muestra: -----



Septiembre 2024  
Street View de Google  
Maps



Junio 2025  
Reconocimiento de hechos PAOT



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147**

En conclusión, de las diligencias realizadas por personal de esta Entidad en atención de las denuncias, al no constatare afectaciones al arbolado situado en la acera colindante del predio ubicado en Calle Real de San Lucas número 89, colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que aquí se estudia. No obstante, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el resultado de las acciones de inspección y vigilancia ambiental que implemente en el sitio de interés, remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que en su caso, sea emitida.-----

**b. Ruido.**

Ahora bien, en relación a la generación de ruido, el artículo 189 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. En ese mismo orden de ideas, el artículo 214 de la Ley en comento, dispone que **se encuentren prohibidas las emisiones de ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.-----

Por otra parte, la norma ambiental **NADF-005-AMBT-2013** establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora.-----

Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere **emisiones de ruido** o vibraciones provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México.-----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio de interés, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que no se percibieron emisiones sonoras provenientes del predio, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.-----

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.-----



**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

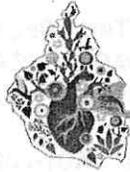
Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Real de San Lucas número 89, colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, le aplica la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente).-----
2. Durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial no se observaron trabajos de demolición en el sitio; no obstante se constató que en el predio ubicado en Calle Real de San Lucas número 89, colonia Barrio San Lucas, Alcaldía Coyoacán, se realizó la ampliación de dos niveles enraizados al nivel preexistente, habilitando en su planta baja un local comercial, sin que para ejecutar dichos trabajos se haya contado con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, como informó la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán.-----
3. En atención a previa solicitud, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, ejecutó visita de verificación en el predio de interés, constatando trabajos de construcción en ejecución sin que su responsable haya presentado ante dicha autoridad las documentales que ampararan éstos, por lo que **implementó como medida cautelar la imposición de sellos de suspensión de actividades** en el sitio, mismos que fueron quebrantados. Por lo que corresponde a dicha Dirección General, **reponer el estado de Suspensión impuesto, o bien considerar la CLAUSURA TOTAL de la obra hasta en tanto su responsable la regularice, así como dar seguimiento a la denuncia presentada por el quebrantamiento de sellos que se ha realizado**, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
4. De las diligencias realizadas por esta Entidad, se ha evidenciado que la ampliación ejecutada en el sitio de interés excede en un nivel los permitidos de acuerdo a la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), aplicable al predio de interés de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010.-----

Por tanto, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado del procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación) solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-5062-2025, informando las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.-----

5. Por cuanto hace a la contravención al uso de suelo denunciada, en la planta baja de dicho inmueble **se ejerce el giro de pollería, mismo que no se encuentra como permitido**, considerando los usos de suelo especificados como permitidos en la zonificación **H 2/40/MB**, de acuerdo al Programa Delegacional



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, siendo éstos el Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y Casetas de Vigilancia, Estacionamientos Públicos, Privados y Pensiones. -----

En virtud de lo aquí indicado, es dable precisar que una vez que la situación jurídica del predio lo permita, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, en ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas mediante mandato constitucional a la Alcaldía Coyoacán, así como mediante el artículo 14, apartado B, fracción I, incisos d) y f) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como mediante el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, iniciar un nuevo procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento) al giro comercial de pollería que se aprovecha en la planta baja del predio materia del presente instrumento, a fin de asegurar el estricto cumplimiento del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que dicho establecimiento mercantil no es regularizable al no encontrarse como permitido el giro de pollería en la zonificación **H 2/40/MB**, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010. -----

6. En materia de arbolado, de las constancias que obran en el expediente se advierte que si bien es cierto no se constató la afectación del arbolado ubicado en las inmediaciones del predio, también lo es que se observó la presencia de un individuo arbóreo que presentaba una condición declinante (ramas y hojas secas en su copa), así como pequeños rebrotes de hojas verdes. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el resultado de las acciones de inspección y vigilancia ambiental que implemente en el sitio de interés, remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que en su caso, sea emitida. -----

7. En materia de ruido, durante las diligencias realizadas, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio, por lo que esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----

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: -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-8082-SOT-2288  
y Acumulados PAOT-2025-2533-SOT-787, PAOT-  
2025-2644-SOT-818,  
PAOT-2025-2783-SOT-867,  
PAOT-2025-3581-SOT-1138,  
PAOT-2025-3609-SOT-1147

**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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciadas, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, así como a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de 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 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/BASC

