



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUL 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-4302-SOT-1863 y acumulados PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085, PAOT-2021-199-SOT-38 y PAOT-2021-3754-SOT-821, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fechas 10 de octubre y 22 de noviembre de 2018, 12 de enero y 05 de agosto de 2021, respectivamente, diversas personas 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 (demolición, obra nueva y protección civil a colindancias), ambiental (ruido y derribo de arbolado), por los trabajos que se realizaban en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2571, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante acuerdos de fechas 17 de octubre, 28 de noviembre de 2018, 29 de julio y 27 de septiembre de 2021 respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y autoridades competentes, así como las visitas de verificación e inspección correspondientes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 25 fracciones I, III, 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, así como 90 de su



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

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. -----

#### Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán.- (of. PAOT-05-300-/300-9930-2018, de fecha 24 de octubre de 2018) Realizar las acciones de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a contar con Licencia de Construcción Especial para la demolición, e imponga las medidas y sanciones procedentes. -----

(of. PAOT-05-300-/300-10103-2018, de fecha 30 de octubre de 2018) Reponer la medida impuesta por esa Alcaldía, toda vez que se están realizando trabajos en el predio, de ser el caso, presentar la denuncia penal correspondiente por el quebrantamiento de sellos y solicitar presencia en el sitio de personal de la Secretaría de Seguridad Pública para evitar que se quebranten los sellos impuestos, y en caso de llevarse a cabo la conducta procedan conforme a derecho, en términos de lo dispuesto en el Código Penal vigente para la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio DGJG/3346/2018, de fecha 26 de noviembre de 2018, informó que el predio se encontraba en estado de clausura, derivado de la visita de verificación administrativa bajo número de expediente DGJG/SVR/O/740/18, señalando que se están dando constantes rondines al inmueble en coordinación con Seguridad Pública para evitar que sigan construyendo en tanto se resuelva la regularización y la aplicación de las diversas sanciones a las que resulte acreedor el Propietario y/o Representante Legal del inmueble. -----

(of. PAOT-05-300-/300-1709-2019, de fecha 27 de febrero de 2019).- Informar si ordenó el



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

levantamiento del estado de clausura en el predio objeto de denuncia, si se emitió resolución administrativa en el expediente DGJG/SVR/O/740/18, en su caso remitir copia de la misma y en caso contrario, realice las acciones legales tendientes para la reposición de sellos de clausura en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2571, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. Sin respuesta. -----

(of. PAOT-05-300-/300-900-2021, de fecha 29 de julio 2021 y Of.-PAOT-05-300/300-2142-2022, de fecha 18 de marzo de 2022) Instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), por no contar con Registro de Manifestación de Construcción en la modalidad correspondiente, mediante el cual se acredite la legalidad de los trabajos que se realizan, así como para constatar que se cumpla con las medidas necesarias para proteger a los inmuebles colindantes, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Sin respuesta. -----

A la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Alcaldía Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-9872-2018, de fecha 23 de octubre de 2018), Informar si emitió autorización para la poda y derribo de arbolado al propietario del predio objeto de investigación, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente, en caso contrario, implementar acciones de preservación y protección al medio ambiente y en caso de recibir solicitud para la poda o derribo de arbolado, solicitar la adecuación del proyecto constructivo, previsto por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio DGSMU/165/2018, de fecha 21 de noviembre de 2018, informó que se llevó a cabo una visita ocular al domicilio, en donde constató la realización de una obra, la cual no cuenta con la debida autorización por parte de la Alcaldía Coyoacán para haber realizado la demolición del inmueble así como llevar a cabo una nueva construcción, existían sellos de clausura en la puerta de acceso vehicular con el fin de detener la obra, así mismo indicó que de información a la que tuvo acceso pudo observar que al interior del predio se encontraban 20 árboles vivos junto con plantas de ornato y arbustivas de diferentes especies las cuales fueron retiradas del lugar sin previa autorización, tratándose de un "ecocidio". -----

(of. PAOT-05-300/300-1710-2019, de fecha 27 de febrero de 2019).- Informar si emitió autorización para el derribo y/o poda de arbolado en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2571,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, en su caso remitir copia de dicha autorización, así como del dictamen respectivo y la restitución correspondiente, en el supuesto de recibir una solicitud para el derribo y/o poda de arbolado en el predio referido promueva la adecuación del diseño constructivo para la permanencia y buen desarrollo de los individuos arbóreos, de conformidad con el apartado 7.1.1 de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. Al respecto, mediante oficio DGSU/168/2019, de fecha 03 de abril de 2019. Informó que se realizó visita ocular al domicilio de interés para corroborar el estado fitosanitario del arbolado, encontrando un predio vacío con barda y puerta metálica con tres sellos de clausurado a la cual no se pudo acceder para hacer la valoración correspondiente, por lo que se encuentra imposibilitada para otorgar información soportada en evidencia sobre dicha afectación. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-9932-2018, de fecha 24 de octubre de 2018) Informar si para el predio en cuestión, cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Licencia de Construcción Especial para la demolición y Memoria descriptiva y en caso de recibir solicitud de registro de manifestación de construcción en cualquiera de sus modalidades, solicitar la adecuación del proyecto constructivo para evitar la poda o derribo del arbolado en el predio, de conformidad con lo previsto por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que estable los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/JUDTDU/5118/18, de fecha 06 de noviembre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano, informó que cuenta con Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio N° OB/836/15 de fecha 10 de abril de 2015, el cual fue autorizado el día 14 de abril de 2015, y que de la búsqueda realizada, **no existe solicitud de Licencias de Construcción Especial en la modalidad de demolición registrada y/o autorizada para el inmueble motivo de la presente, por lo tanto no se tiene memoria descriptiva de los trabajos por realizar.** -----

(of. PAOT-05-300/300-1711-2019, de fecha 27 de febrero de 2019).- Informar si para el predio en cuestión, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Fusión de Predio, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Proyecto de Protección a colindancias, Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/JUDTDU/1078/2019, de fecha 11 de marzo de 2019, la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

Dirección de Desarrollo Urbano informó **no contar con documentos solicitados, ni ningún otro que se relacione con el predio objeto de denuncia.** -----

(of. PAOT-05-300/300-899-2021, de fecha 29 de julio de 2021) Informar si actualmente para el predio en cuestión cuenta con documentación que acredite cualquier tipo de intervención, y si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del proyecto ejecutado, Programa de protección a colindancias y Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que se haya presentado ante esa Dirección y en caso de no contar con ningún antecedente que acredite los trabajos de construcción que se realizan en el predio de interés, se dé vista a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa demarcación territorial para que instrumente la visita de verificación correspondiente e imponga las medidas de seguridad correspondientes. Sin respuesta. -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-9931-2018, de fecha 24 de octubre de 2018) Informar si emitió autorización en materia de impacto ambiental para la demolición y derribo de arbolado, y en caso de recibir solicitud, requerir al particular la adecuación del proyecto constructivo para evitar la poda o derribo de arbolado en el predio, de conformidad con lo previsto por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/016242/2018, de fecha 12 de noviembre de 2018, informó que no se localizó antecedente en materia de impacto ambiental, toda vez que no se presentó ante esa unidad administrativa algún trámite en materia de impacto ambiental y/o daño ambiental. -----

A la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-9945-2018, de fecha 24 de octubre de 2018), Instrumentar acciones de inspección en materia ambiental por la poda y derribo de arbolado en el predio objeto de denuncia e imponer las sanciones o medidas correspondientes. Sin respuesta. -----

A la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-901-2021 y PAOT-05-300/3000-2026-2022, de fechas 29 de julio de 2021 y 16 de marzo de 2022), Instrumentar visita de inspección en materia ambiental por el



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

derribo de arbolado que se realiza en el predio de interés, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin respuesta. -----

A la Secretaría de Seguridad Pública.- (of. PAOT-05-300/300-10624-2018, de fecha 14 de noviembre de 2018), Se solicitó la presencia de policías en el sitio para evitar que se consumen hechos que atenten contra el ambiente, que se quebranten los sellos impuestos, y en caso de llevarse a cabo la conducta se proceda conforme a derecho, en términos de lo dispuesto en el Código Penal vigente para la Ciudad de México. Sin respuesta. -----

A la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-11179-2018, de fecha 06 de diciembre de 2018) Realizar evaluación en materia de protección civil al inmueble ubicado en Calle Xicotencatl número 117, Colonia Del Carmen, con la finalidad de determinar si las actividades de construcción (demolición) que se llevaron a cabo en el predio objeto de denuncia representan algún tipo de riesgo; así como realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. Sin respuesta. -----

A la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-901-2021, de fecha 29 de julio de 2021) Instrumentar visita de verificación en materia de zonificación, específicamente por cuanto hace a no contar con área libre, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1431/2021, de fecha 08 de septiembre de 2021, informó que personal especializado en funciones de verificación, inició procedimiento de verificación en el predio objeto de denuncia, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación.-----

## ANÁLISIS DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (ruido por obra, derribo y afectación de arbolado). No obstante lo anterior, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano, construcción, establecimiento mercantil y ambiental, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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

#### **1.- En materia de construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias)**

**En materia de construcción**, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, establece que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. --

En este sentido, en el artículo 55 del Reglamento referido, prevé que la licencia de construcción



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, **demoler, desmantelar una obra o instalación**, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. -----

De modo similar, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, **reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

En este sentido, una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Alcaldía, ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa para la Ciudad de México. Las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, el artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

*"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...).-----*

*VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...).-----*



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085, PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos en el inmueble ubicado en Avenida División del Norte número 2571, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de los cuales levantó las actas circunstanciadas en las que se acento, entre otros, que inicialmente se observó un predio delimitado por barda perimetral y zaguán, que en el interior existía un inmueble de 3 niveles, mismo que fue demolido por varios trabajadores y que se construyó una nave tipo industrial en la totalidad del predio, sin que en ninguna de las diligencias se contara con lona en la que se describiera el proyecto constructivo a realizarse ni los datos de la Licencia de Construcción Especial ni del Registro de Manifestación de Construcción, como a continuación se muestra:



Vista del frente y parte posterior del inmueble preexistente

Reconocimiento de hechos PAOT: 18 de octubre de 2018-PAOT



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821



Vista actual del sitio objeto de denuncia

Reconocimiento de hechos PAOT: 17 de enero de 2022

En esas consideraciones, personal de esta Subprocuraduría notifico oficio, dirigido al propietario, director responsable de la obra y/o representante legal, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental correspondiente. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria, ingreso diversos escritos mediante los cuales realizó diversas manifestaciones y aportó diversas documentales, no obstante en ninguno de los casos aportó pruebas que acreditaran la legalidad de la demolición y obra nueva realizada en el predio.

Por otro lado, a efecto de mejor proveer, esta Entidad solicitó en diferentes momentos a la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si para el predio denunciado, se contaba con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Licencia de Construcción Especial para la demolición, memoria descriptiva, Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades, quien mediante diversos oficios informó en sentido negativo que de la búsqueda realizada en sus archivos, no existe solicitud de Licencias de Construcción Especial en la modalidad de demolición y/o Registro de Manifestación de Construcción, registrada y/o autorizada para el predio objeto de denuncia. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

En esas consideraciones, en tiempo y forma esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, realizar procedimiento de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, quien informó que ejecutó procedimiento de verificación radicado bajo el expediente DGJG/SVR/O/740/18, mediante el cual impuso como medida cautelar la clausura de la obra, indicando que se daban rondines al inmueble en coordinación con Seguridad Pública para evitar que siguiera construyendo en tanto se resuelva la regularización y la aplicación de las diversas sanciones a las que resulte acreedor el Propietario y/o Representante Legal del inmueble como constató personal de esta Entidad. -----

Ahora bien, toda vez que durante diversos reconocimientos de hechos realizados por el personal de esta Entidad se constató que el estado de clausura fue quebrantado, en razón de que se continuaba con los trabajos de construcción, esta Entidad solicitó a la Dirección en comento, realizar las acciones legales tendientes para la reposición del estado de clausura y realizar las acciones legales procedentes, sin que se haya atendido dicho requerimiento. -----

En tales circunstancias, en diversas ocasiones el personal de esta Entidad acudía al sitio denunciado, con la finalidad de disuadir los trabajos de construcción que se realizaban en el predio, dado que ya era del conocimiento de esta Subprocuraduría que no contaba con ninguna documental para realizar trabajos en el sitio, incluso durante varias diligencias se solicitó el apoyo de la policía auxiliar de la Secretaría de Seguridad Ciudadana, logrando que los trabajos dejaran de realizarse, sin embargo, a pesar de dichas actuaciones los trabajos de construcción continuaron. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, realizar la evaluación en materia de protección civil, con la finalidad de determinar si las actividades de construcción (demolición y obra nueva) que se llevaron a cabo en el predio objeto de denuncia representan algún tipo de riesgo; así como realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. Sin que se haya atendido dicho requerimiento. -----

En esas consideraciones, por ser asunto de su competencia y estar facultada para hacer uso de la fuerza pública con la finalidad de hacer cumplir las normas de orden público, esta Subprocuraduría solicitó en reiteradas ocasiones 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 aplicables, sin que en ninguno de los casos se obtuviera respuesta al



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

respecto. -----

De modo similar, toda vez que en el predio se llevó a cabo una construcción de tipo nave industrial que no cuenta con superficie de área libre, resultó procedente solicitar al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, quien informó que ejecutó procedimiento de verificación y que sus constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación, para determinar lo procedente. -----

En conclusión, en materia de construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias), se determinan incumplimientos, toda vez que los propietarios del predio y responsables de la obra realizaron la demolición del inmueble preexistente y construyeron una edificación de tipo nave industrial sin contar con ningún permiso o la supervisión de un especialista, incumpliendo lo previsto en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para Ciudad de México. -----

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

En materia ambiental, el artículo 118 de la Ley Ambiental de la Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de **autorización previa** de la Alcaldía respectiva, quien autorizará el derribo, poda o trasplante de árboles, ubicados en bienes de dominio público o en propiedades de particulares, cuando se requiera para la salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes. -----

Asimismo, el artículo 119 del mismo ordenamiento establece que las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la **restitución** correspondiente mediante la **compensación física o económica**. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en la Ciudad de México, y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica. -----

Para efectos de que se cumpla lo anterior, en la autorización respectiva se citarán las **medidas compensatorias procedentes**. Así mismo, la Secretaría expedirá las normas ambientales en las que se establezcan los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas para la compensación física correspondiente. -----

Adicionalmente, 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-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

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. -----

En cuanto al ruido, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**, que establece en el punto de referencia NFEC, **de 06:00 a 20:00 horas de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A)**. -----

Al respecto, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México dispone que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera (polvo), así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones. -----

De igual forma, el artículo 151 del mencionado ordenamiento, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de contaminantes a la atmósfera, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes; así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de los mismos, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

En el caso que nos ocupa, se denunciaron incumplimientos a la normatividad ambiental por ruido y el derribo de arbolado que se realizaba en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2571, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, por lo que personal de esta Subprocuraduría se constituyó en el sitio denunciado constatando desde la vía pública que al interior se llevaban a cabo trabajos de demolición del inmueble preexistente el cual constaba de tres niveles de altura y por los cuales se generaban emisiones sonoras, además de que no se observaron letreros visibles con datos de manifestación de construcción, también se constató que se llevó a cabo el derribo de 3 individuos arbóreos, aun encontrándose en pie 2 individuos más (fresno y cedro) con cortes de ramas y con la colocación de un andamio para el posible derribo, como a continuación se muestra: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821



En esas consideraciones, el 19 de octubre de 2018, con la finalidad de evitar o detener la consumación irreparable del daño al medio ambiente por el derribo de arbolado en el predio objeto de denuncia, resultó procedente imponer como acción precautorio la clausura total de actividades de poda y derribo que se realizaban en el sitio, por lo que se contuvo el derribo de arbolado y las emisiones de ruido por los trabajos de demolición y obra nueva dejaron de presentarse. -----

Aunado a lo anterior, por ser asunto de su competencia se solicitó a la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si contaba con autorización para la poda y derribo de arbolado, en su caso acompañar el dictamen respectivo y la restitución correspondiente, en caso contrario, implementar acciones de preservación y protección al medio ambiente. Al respecto, mediante oficio DGSMU/165/2018 de fecha 21 de noviembre de 2018, informó que se llevó a cabo una visita ocular al domicilio, en la que se constató la realización de una obra y que de información a la que tuvo acceso las actividades realizadas en el predio denunciado constituían un "ecocidio". -----

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió autorización en materia de impacto ambiental para la demolición y derribo de arbolado. Al respecto, informó que no se localizó antecedente en materia de impacto ambiental, toda vez que a la fecha de emisión del presente no se ha presentado ante esa unidad administrativa algún trámite en materia de impacto ambiental y/o daño ambiental. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar acciones de inspección en materia ambiental por la poda y derribo de arbolado en el predio objeto de denuncia e imponer las sanciones o medidas correspondientes, sin que se haya obtenido respuesta. -----

No obstante lo anterior, en diversas ocasiones el personal de esta Entidad acudió al sitio denunciado, con la finalidad de impedir el derribo de arbolado de los dos individuos arbóreos vivos y en pie que quedaban al interior del predio, sin embargo a finales de diciembre de 2019 y principios de 2021, se reiniciaron actividades en el predio por lo que resultó procedente ejecutar el 21 de enero de 2021, la reposición de la medida precautoria impuesta y se dio vista al ministerio público por el quebrantamiento de la misma, sin embargo; los propietarios y responsables del predio llevaron a cabo el derribo de los individuos arbóreos restantes, por lo que los hechos denunciados, por cuanto hace al derribo de arbolado se consumaron. -----

Finalmente, con fecha 17 de enero de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada, en la que se hizo constar que en el predio actualmente existe una construcción de tipo nave industrial en la que opera una agencia automotriz dedicada a la venta de autos seminuevos denominada "AUTOMOTRIZ GTR COYOACÁN". -----

En esas consideraciones, se determinan incumplimientos en materia ambiental por cuanto hace al derribo de arbolado, toda vez que se llevó a cabo el derribo de 5 árboles sin ninguna autorización, y hasta el momento no se cuenta con las documentales con las que se acredite que el responsable realizó la restitución correspondiente, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia. -----

### 3.- Desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

La **Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México** vigente al momento de la sustanciación del expediente, establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que 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 presentes y futuras de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

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, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación**, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las 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. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**. -----

Siendo que, de conformidad con el artículo 43 de la citada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. --

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 fracciones III y VI de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, establecer los mecanismos y procesos necesarios que garanticen el resguardo óptimo, conservación, mantenimiento y rehabilitación del acervo registral, inscribir los programas y todos aquellos documentos y disposiciones que se relacionen con la materia de desarrollo urbano, los



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

actos que determinen las disposiciones legales aplicables en el ámbito de su competencia y los que incidan sobre los inmuebles inscritos en el Registro de los Planes y Programas, así como los proyectos efectuados por la misma. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

**En materia de establecimiento mercantil**, el artículo 2 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México vigente, define que **se entenderá como Aviso a la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto**, colocación de enseres en la vía pública, cambio de giro mercantil, suspensión o cese de actividades, traspaso del establecimiento mercantil. -----

Adicionalmente, la fracción XXI del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel programa informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México, a través del cual los particulares presentarán los Avisos y Solicitudes de Permisos; refiriéndose al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

La fracción XV del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establecen la definición legal de **Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo**. Adicionalmente, podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** -----

En este orden de ideas, la fracción XIV del artículo anteriormente señalado, dispone que para los efectos esa Ley, se entenderá por **Giro de Bajo Impacto** a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de impacto zonal y de impacto vecinal. -----

Aunado a lo anterior, la fracción XVI del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideran de **Bajo Impacto a los establecimientos mercantiles no comprendidos en el Título VI (impacto zonal y vecinal), en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro.** -----

Los establecimientos mercantiles de bajo impacto deberán, en términos del artículo 38 de la Ley de la materia, ingresar el aviso al Sistema para su funcionamiento. -----

En el caso que nos ocupa, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio ubicado en Avenida División del Norte número 2571, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Comercio, con una altura máxima permitida de hasta 12 metros sobre nivel de banquetta, con 55% de área libre**, en donde los usos del suelo permitidos son: Vivienda: unifamiliar y plurifamiliar; Servicios: consultorios, agencias de viajes, oficinas corporativas, venta de artículos en general, sala de belleza, peluquería, estética, talleres de costura familiar, estudio y laboratorio fotográfico, reparación de electrodomésticos y enseres menores, servicio de alquiler, artículos en general, reparación de artículos en general, servicios, limpieza y mantenimiento de edificios, estacionamientos públicos y privados, plazas, explanadas, jardines y parques, de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen en Coyoacán, **y todos los usos no especificados en dicha tabla se encuentran prohibidos.** -----

Ahora bien, derivado de la última diligencia realizada por el personal de esta Subprocuraduría, se constató que en el predio denunciado actualmente opera una agencia automotriz dedicada a la venta de autos seminuevos bajo la denominación social "AUTOMOTRIZ GTR COYOACÁN", como se



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

muestra a continuación: -----



Por lo anterior, se tiene que en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2571, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, actualmente opera el establecimiento mercantil denominado "AUTOMOTRIZ GTR COYOACÁN", mismo que tiene el giro de agencia automotriz dedicada a la venta de autos seminuevos, uso del suelo que no aparece como permitido dentro de la tabla de usos del suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen en Coyoacán, por lo que se encuentra **prohibido**. -----

En conclusión, se deduce que las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia son incompatibles con el uso del suelo permitido de conformidad con lo previsto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

#### 4.- En relación con la acción precautoria

Mediante acuerdo de fecha 19 de octubre de 2018, esta Subprocuraduría decretó e impuso acción precautoria con motivo de las actividades que se realizan en el inmueble objeto, conforme a lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

----- **ACUERDO** -----

**PRIMERO.-** Con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se ordena imponer como acción precautoria la clausura total temporal de las actividades de poda y derribo de arbolado en el inmueble ubicado en Avenida División del Norte número 2571, colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el medio ambiente, por la poda o derribo de árboles sin considerar las especificaciones técnicas previstas normatividad aplicable (sic), que pueda causar la muerte de los individuos arbóreos en el sitio. (...)

**TERCERO.-** La imposición de la presente acción precautoria persistirá hasta que se acredite que la poda y derribo de arbolado cuentan con Autorización emitida por la Alcaldía Coyoacán, así como la documental en la que se acredite la restitución de los mismos, y que los trabajos se apeguen a las restricciones determinadas para dichas actividades en los mismos. (...).

Como se observa, se ordenó la imposición y ejecución de la medida precautoria consistente en la clausura total temporal de las actividades de poda y derribo de arbolado que se realizaban en el inmueble, hasta en tanto se acreditara que esas actividades contaban con la autorización correspondiente, así como haber realizado la restitución del arbolado en apego a la normatividad en la materia, lo anterior con la finalidad de impedir el derribo de arbolado de los individuos arbóreos vivos y en pie que quedaban al interior del predio.

Sin embargo, la citada medida no fue respetada por el desarrollador, pues se reiniciaron actividades en el predio, por lo que el 21 de enero de 2021 resultó procedente ejecutar la reposición de la medida precautoria impuesta y se dio vista al ministerio público con motivo del quebrantamiento de sellos.

A pesar de dicha situación, se continuaron con las actividades constructivas y el derribo de los individuos arbóreos, lo cual fue constatado por personal de esta Subprocuraduría el día 17 de enero de 2022, fecha en que se realizó reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio investigado, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada en la que se hizo constar lo siguiente:

(...) "Se observa el funcionamiento del establecimiento mercantil denominado "AUTOMOTRIZ GTR



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

COYOACAN" (...) -----

*Por cuanto hace a los individuos arbóreos cabe señalar que no se observa en pie a ninguno de los que se encontraban al interior del mismo, toda vez que los mismos fueron derribados en su totalidad. (...) ---*

*Cabe mencionar que no se observan sellos de clausura o de suspensión de actividades impuestos por esta Procuraduría con anterioridad." -----*

En ese tenor, como puede observarse, si bien esta Subprocuraduría en ejercicio de sus facultades impuso la medida precautoria con la finalidad de garantizar la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su sano desarrollo, salud y bienestar, la misma fue violentada por el desarrollador, pues ejecutó el derribo de arbolado y concluyó con los trabajos de obra.

En ese sentido, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, estima procedente dejar sin efectos la acción precautoria consistente en la clausura total temporal de las actividades de poda y derribo de arbolado en el inmueble de interés, de conformidad con los antecedentes citados, ya que el objeto de conservar o asegurar la permanencia de determinados bienes jurídicos, como lo son los individuos arbóreos que se encontraban al interior del inmueble, ha desaparecido por haberse consumado de manera irreparable la violación. -----

Esto es así, pues el derribo de los individuos arbóreos, no puede restituirse física y materialmente al estado en que se encontraban hasta antes de los hechos que motivaron la imposición de la acción precautoria, de ahí que el objeto para la cual fue emitida haya desaparecido. -----

Sirve de sustento a lo anterior, por analogía, la tesis aislada XIX.1o.A.C.7 K (10a.) publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Libro 51, Febrero de 2018, Tomo III, página 1376, cuyo texto señala: -----

**"ACTO CONSUMADO DE MANERA IRREPARABLE. LO CONSTITUYE LA ORDEN DE DEMOLICIÓN DE UN INMUEBLE QUE SE EJECUTA PLENAMENTE.** *En términos de la fracción XVI del artículo 61 de la Ley de Amparo, el juicio constitucional es improcedente contra actos consumados de modo irreparable, entendiéndose por éstos, aquellos que al realizarse en todos y cada uno de sus efectos y consecuencias, física y materialmente no pueden ser restituidos al estado en que se encontraban antes de las violaciones reclamadas. Ahora, en el caso de que en un juicio de*



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

*amparo indirecto se reclame la orden de demolición de un bien inmueble y del análisis de las constancias relativas se obtenga que ésta ya se produjo plenamente, es decir, que el inmueble fue demolido, y de autos también se obtiene que este acto fue con el propósito de construir uno nuevo, debe considerarse que constituye un acto consumado de manera irreparable, pues no es posible física y materialmente restituir dicho inmueble al estado en que se encontraba antes de las violaciones reclamadas; además, sería ilusorio examinar su constitucionalidad, ya que aun cuando pudiera resultar inconstitucional, la sentencia de amparo no podría tener el efecto de lograr su destrucción, al haber desaparecido el objeto del juicio, consistente en evitar o paralizar la demolición del inmueble, pues resulta físicamente imposible restituir a la quejosa la misma edificación en las mismas condiciones en que se encontraba antes de ser demolida, razón por la que evidentemente el juicio de amparo resulta improcedente."*

No se omite precisar, que el hecho de levantar la imposición de la acción precautoria, no significa que se convaliden o legitimen las actividades realizadas en el predio investigado, pues la vigencia de la misma se limitó a partir de su imposición hasta el momento de que el desarrollador contara con las autorizaciones correspondientes, así como la realización de la restitución del arbolado y, considerando que hasta la fecha de la presente resolución el propietario y/o representante legal del inmueble no ha exhibido ante esta autoridad las documentales idóneas que acrediten la legalidad de las actividades. ---

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 en Avenida División del Norte número 2571, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación Habitacional **Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Comercio, con una altura máxima permitida de hasta 12 metros sobre nivel de banqueta, con 55% de área libre**, en donde el uso del suelo para agencias automotrices se encuentra prohibido, por no estar especificado como permitido en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia del Carmen en Coyoacán. -----
2. **En materia de construcción**, en el predio referido se llevó a cabo la demolición de un inmueble



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

preexistente de 3 niveles y se edificó una construcción de tipo nave industrial en la que actualmente opera la agencia automotriz dedicada a la venta de autos seminuevos bajo la denominación comercial "AUTOMOTRIZ GTR COYOACÁN". -----

3. Los trabajos de demolición y obra nueva realizados, se ejecutaron sin contar con permiso y/o autorización que acreditara su legalidad. -----
4. La entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, ejecutó procedimiento de verificación bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/740/18, derivado de los trabajos de demolición realizados en el predio de interés, mediante el cual ordenó la clausura de actividades, estado que fue quebrantado en diversas ocasiones, por lo que corresponde a la ahora Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir copia certificada de la resolución que al efecto se haya emitido, así como informar las sanciones que fueron impuestas a los responsables. -----
5. De igual modo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Entidad por cuanto hace a los trabajos de obra nueva que se realizaron en el predio de interés, toda vez que en tiempo y forma se documentó e hizo su conocimiento que dichos trabajos se realizaban sin contar con ninguna documental como informo la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, así como informar las sanciones que fueron impuestas a los responsables por realizar actividades que son contrarias a las normas de orden público e interés general (Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México), enviando copia certificada de la resolución que al efecto se haya emitido. -----
6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio denunciado, por lo que le corresponde enviar la resolución que al efecto se haya emitido, así como informar las sanciones que fueron impuestas al propietario y/o responsable. -----
7. **En materia ambiental**, inicialmente se llevó a cabo el derribo de 3 individuos arbóreos que se encontraban al interior del predio sin contar con ningún permiso, por lo que esta Subprocuraduría el 19 de octubre de 2018, impuso como acción precautoria la clausura total de actividades de poda y derribo que se realizaban en el sitio, así mismo se realizó la reposición



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

de dicha medida y se presentó la denuncia penal correspondiente por el quebrantamiento de sellos derivados de la medida de suspensión, no obstante lo anterior, el responsable no acató dicha acción y continuó con el derribo de los 2 individuos arbóreos vivos y en pie que quedaban, consumándose los hechos que motivaron la acción precautoria. -----

En cuanto a las emisiones sonoras generadas por los trabajos de demolición y obra nueva, las mismas dejaron de presentarse, en razón de que los trabajos concluyeron. -----

8. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de inspección solicitada por esta Subprocuraduría, por el derribo de arbolado en el sitio de denuncia, el cual se realizó sin contar con autorización y en su caso, realice las acciones procedentes con la finalidad de requerir al propietario del predio la compensación de los árboles que fueron derribados. -----
9. En **materia de uso de suelo y establecimiento mercantil**, el giro de agencia automotriz que se ejerce en el predio por los propietario del establecimiento denominado "AUTOMOTRIZ GTR COYOACÁN", se encuentra prohibido y es incompatible con el uso del suelo permitido de conformidad con lo previsto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de uso del suelo y establecimientos mercantiles, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, considerando como sanción la clausura del lugar. -----

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-2018-4302-SOT-1863 Y  
ACUMULADOS, PAOT-2018-4314-SOT-1865, PAOT-  
2018-4320-SOT-1867, PAOT-2018-4858-SOT-2085,  
PAOT-2021-199-SOT-38 Y PAOT-2021-3754-SOT-821

----- 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, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, al Instituto de Verificación Administrativa y 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. -----

**CUARTO.-** Se deja sin efectos la acción precautoria consistente en la clausura total temporal de las actividades de poda y derribo acordada el 19 de octubre de 2018 por esta Unidad Administrativa, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al haber desaparecido el objeto de la misma ya que se consumó de manera irreparable la violación detectada. -----

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.-----