



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 SEP 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I 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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5225-SOT-1351, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de septiembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos de obra que se realizan en calle Bahía de Todos los Santos número 166, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como es: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como 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 el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

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



Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351

1. En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para **construir** y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de octubre 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó una construcción de 3 niveles y semisótano en etapa de acabados, sin observar letrero con los datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 04 de noviembre de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la razón social denominada "RESIDENCIAL MONTE ELBRUS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", aportó diversas documentales relacionadas con los trabajos constructivos, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, RMH-B-042-19, folio FMH-B-42/2019, con fecha de expedición 04 de julio de 2019, con vigencia al 04 de julio de 2022, para un **proyecto de obra nueva** de 3 niveles y semisótano, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta (s.n.b.) de 1,844.94 m², superficie de área libre de 268.21 m² (30.51%) y una superficie de desplante de 610.79 m² (69.49%), para **18 viviendas** y comercio en planta baja. -----
- Escrito dirigido a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con sello de recepción por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha 15 de julio de 2022, mediante el cual se ingresa solicitud para realizar trabajos de obra menor con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el entonces Distrito Federal, consistentes en: -----
 - Colocación de piso, acabados en muros, impermeabilización de azotea, colocación de barandales, puertas y muebles de baño, pintura en cajones de estacionamiento e instalación de iluminación en áreas comunes. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 43/2018, de fecha 26 de febrero de 2018. -----
- Memoria descriptiva de protección a colindancias. -----
- Memoria técnica y descriptiva para el proyecto arquitectónico, para un edificio de 18 departamentos y local comercial en planta baja. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 43302-151VAIS18, de fecha 01 de agosto de 2018, que certifica la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351

construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), Superficie Máxima de Construcción: 1,845.90 m², Número Máximo de Viviendas: 18. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-42/2019 y de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 43/2018, que concuerdan con las documentales aportadas por el particular; además, envió en copia simple el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4303-151VAAL19, con fecha de expedición 01 de febrero de 2019. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde junio de 2017 hasta julio de 2019**, el predio investigado estaba delimitado con una barda perimetral con portón vehicular, y se utilizaba como estacionamiento público; posteriormente, en **julio de 2022**, se advierte que se construyó una obra nueva de tres niveles con semisótano; y para **octubre de 2022**, en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que la construcción de 3 niveles se encuentra en etapa de acabados, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Junio 2017



Julio 2019

Fuente: Google Maps



Julio 2022

Fuente: Google Maps



Octubre 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT.



Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351

Respecto a la obra nueva, de acuerdo con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RMH-B-042-19, folio FMH-B-42/2019, enviado por la Alcaldía Miguel Hidalgo, y con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4303-151VAAL19, que certifica la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, se advierte que **el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies** (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro: -----

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 4303-151VAAL19	Habitacional con Comercio en Planta Baja	3	879 m ²	615.30 m ² 70% máximo	263.70 m ² 30% mínimo	1,845.90 m ²	18 (máximo)
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RMH-B-042-19, folio FMH-B-42/2019	Habitacional con Comercio en Planta Baja	3	879 m ²	610.79 m ² (69.49%)	268.21 m ² (30.51%)	1,844.94 m ² s.n.b.	18

Posteriormente, en fecha 26 de junio de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando que la construcción de 3 niveles continúa en etapa de acabados. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (obra nueva) que se realizan en el predio ubicado en calle Bahía de Todos los Santos número 166, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RMH-B-042-2019, para un **proyecto de obra nueva de 18 viviendas** en 3 niveles y semisótano, con comercio en planta baja, ante la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-042-2019, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351

2. En materia ambiental (derribo de arbolado).

El artículo 118 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México prevé que **para realizar** la poda, **derribo** o trasplante de árboles se requiere de **autorización previa** de la Alcaldía respectiva; y el artículo 119 de la citada Ley dispone que se equipara al derribo de árboles cualquier acto que provoque su muerte. -----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 26 de octubre de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que, frente al predio investigado, se observaron 6 individuos arbóreos; sin constatar tocones ni derribo de arbolado. -----

Adicionalmente, de las documentales presentadas por la persona que se ostentó como apoderado legal de la razón social denominada "RESIDENCIAL MONTE ELBRUS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", se advierte que respecto al derribo de arbolado aportó en copia simple las siguientes documentales: -----

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 006701/19, de fecha 09 de mayo de 2019, registrada ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA), documento que señala entre otros aspectos que "(...) *al interior no se encuentran individuos forestales al exterior 6 que permanece en el area el predio NO cuenta con áreas verdes al interior al exterior alrededor de 3.60m2 correspondientes al perímetro del tronco de los arboles. (...)*" [sic]. -----
- Formato de Autorización de Afectación de Arbolado, de Área Verde y/o de Área Permeable SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/4039, folio 006701/19, de fecha 26 de agosto de 2022, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el derribo de 1 árbol y para la afectación de 2.25 m² de área verde al exterior del predio; en el que señala que "(...) *al interior no se encuentran individuos forestales, al exterior 6, uno de ellos será afectado. Dentro del predio NO se cuenta con áreas verdes al exterior de acuerdo la DCA alrededor de 3.60m2 correspondientes al perímetro del tronco de los árboles (...) Otras observaciones del Proyecto (...) en su momento se indicó un área verde externa de 3.60 m2 aproximadamente correspondiente a los 6 cajetes existentes, sin embargo se observó que el área verde o permeable externa existente corresponde a 11.86 m2 de ellos se afectaran 2.25 m2 que corresponden al cajete del árbol a derribar, (...)*" [sic]. -----

Posteriormente, en fecha 27 de febrero de 2023, el particular aportó en copia simple las siguientes documentales: ---

- Escrito de fecha 02 de enero de 2023, dirigido a la Jefatura de Unidad Departamental de Valoración de Áreas Verdes y Arbolado de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante el cual se manifestó lo siguiente "(...) *me presento a efecto avisar que se llevar a cabo la restitución de arbolado aprobada por la Secretaria de Medio Ambiente de la CDMX (SEDEMA) por ello en este acto se anexa el PROYECTO DE ARQUITECTURA DEL PASAJE autorizado para*



Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351

llevar acabo la compensación de arbolado, donde se propone sustituir el árbol derribado por 4 individuos de la especie Troeno (Ligustrum Lucidum) y colocarlos en el Parque Olaf Palme, (...)” [sic]. -----

- Oficio AMH/DESU/DMAS/SBAV/UDVAVA/014/2023 de fecha 12 de enero de 2023, mediante el cual la Jefatura de Unidad Departamental de Valoración de Áreas verdes y Arbolado de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informa al promovente lo siguiente “(...) esta Unidad Departamental únicamente se da por enterada y toma por presentados los medios que se ofrecen como prueba del trámite ingresado ante la SEDEMA, instancia competente para el cumplimiento del mismo, por lo que esta área se encuentra imposibilitada para otorgar el Visto Bueno a su solicitud, toda vez que el asunto es competencia estricta de la SEDEMA. (...)”. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si emitió Autorización para el trasplante o derribo de arbolado ubicado al exterior del predio objeto de investigación. En respuesta, esa Dirección Ejecutiva informó que no encontró registro para la emisión de oficio de autorización para la realización de trabajos de poda, derribo o trasplante; no obstante, el 19 de diciembre de 2022 realizó una visita de reconocimiento para llevar a cabo la valoración correspondiente, observando que en el predio motivo de denuncia se ejecutaban trabajos de construcción, por lo requirió al particular que informara si su proyecto contaba con estudio de impacto ambiental ante la SEDEMA. Posteriormente, en desahogo a dicha petición, el particular presentó el escrito de fecha 02 de enero de 2023, para el cual la Jefatura de Unidad Departamental de Valoración de Áreas Verdes y Arbolado emitió el Oficio AMH/DESU/DMAS/SBAV/UDVAVA/014/2023; documentos citados en el párrafo que antecede.-----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 006701/19 y la Autorización de afectación de arbolado, de área verde y/o de área permeable número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/04039. En respuesta a lo anterior, la Dirección General en comento remitió copia simple de la documentación solicitada. -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con evidencia fotográfica en la que se observa un cajete ubicado en la vía pública, frente al acceso vehicular de la obra nueva investigada.-----

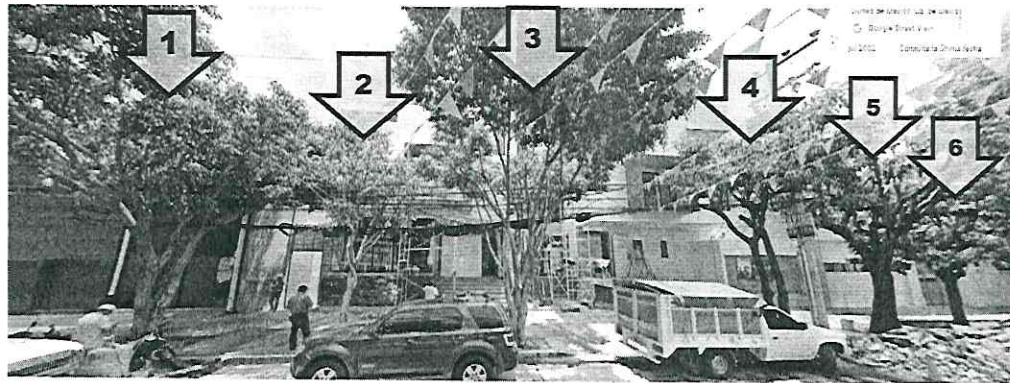
En este sentido, con la finalidad de contar con mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta julio de 2022**, frente al predio investigado había seis individuos arbóreos; posteriormente, en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa **en octubre de 2022**, se advierte que donde se construyó el acceso vehicular, se llevó a cabo el derribo de un árbol, constatando 5 individuos arbóreos sobre la vía pública, así como un árbol de menor tamaño que no se encontraba plantado anteriormente; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

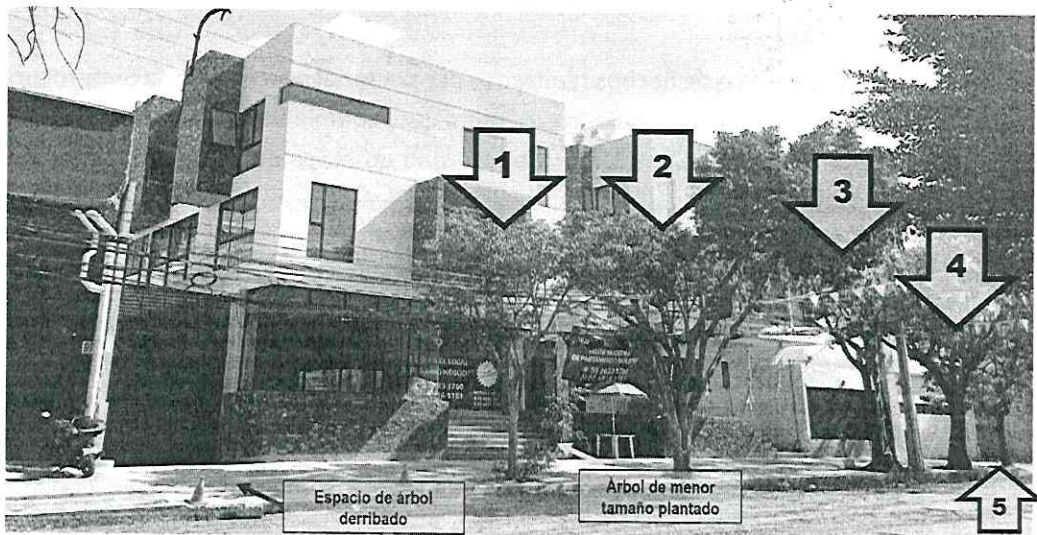
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351



Julio 2022

Fuente: Google Maps



Octubre 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de junio de 2023, se constató que en la vía pública se conservan los 6 individuos arbóreos, incluyendo el árbol de menor tamaño. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el derribo de un individuo arbóreo que se realizó al exterior del predio ubicado en calle Bahía de Todos los Santos número 166, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, contó con Autorización de Afectación de Arbolado, de Área Verde y/o de Área Permeable número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/4039, folio 006701/19, de fecha 26 de agosto de 2022, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la que también se autorizó la afectación de 2.25 m² de área verde. -----



Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351

Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el particular ha dado cumplimiento a la restitución física determinada en la Autorización de Afectación de Arbolado, de Área Verde y/o de Área Permeable número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/4039; enviando a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. -----

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, 85 fracción X y 89 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Bahía de Todos los Santos número 166, colonia Verónica Anzures, Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató una obra nueva de 3 niveles y semisótano en etapa de acabados, sin observar letrero con los datos de la manifestación de construcción. -----
2. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Tipo B, número RMH-B-042-19, folio FMH-B-42/2019, para un proyecto de obra nueva de 3 niveles y semisótano, con una superficie de construcción s.n.b. de 1,844.94 m², superficie de área libre de 268.21 m² (30.51%) y una superficie de desplante de 610.79 m² (69.49%), para 18 viviendas y comercio en planta baja. -
3. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-042-2019, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. En materia ambiental, en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron 6 individuos arbóreos sobre la vía pública, observando que uno de estos es de menor tamaño que los restantes. Durante las diligencias no se constataron tocones ni esquilmos. -----
5. Derivado de un análisis multitemporal realizado en Google Maps, se constató que frente al acceso vehicular de la obra nueva, se llevó a cabo el derribo de un individuo arbóreo. -----
6. El derribo de arbolado que se realizó al exterior del predio motivo de denuncia contó con Autorización de Afectación de Arbolado, de Área Verde y/o de Área Permeable, número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/4039, folio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5225-SOT-1351

006701/19, de fecha 26 de agosto de 2022, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual incluye la afectación de 2.25 m² de área verde. -----

7. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el particular ha dado cumplimiento a la restitución física determinada en la Autorización de Afectación de Arbolado, de Área Verde y/o de Área Permeable número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/4039; enviando a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. ----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA

