



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

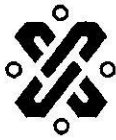
Ciudad de México, a ~~10~~ 1 ENE 2024

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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6720-SOT-1686, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 02 de diciembre de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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, ruido y emisión de partículas a la atmosfera), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Coahuila número 87, Colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de diciembre de 2022. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS



Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en calle Coahuila número 87 (antes 40), Colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, con número de cuenta catastral 056_700_04. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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 a la materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado, ruido y emisión de partículas a la atmosfera), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015 y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NEDF-005-AMBT-2013. --

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

1.- En materia de construcción (obra nueva)



Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

El artículo 1° del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Asimismo, el artículo 191 de dicho Ordenamiento dispone que los propietarios o poseedores de los predios o inmuebles de obras en construcción, están obligados a reparar o reponer por su cuenta las banquetas, guarniciones, brocales y todo aquel elemento que se haya deteriorado con motivo de la ejecución de la obra, con iguales características y calidad de las existentes. Estos trabajos se consideran implícitos en el registro de manifestación de construcción o en la licencia de construcción especial. En su defecto, la Administración ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los propietarios o poseedores. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, al predio le corresponde la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre). -----



Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado mediante muros de tabique rojo y un portón de acceso vehicular y peatonal, sobre el mismo se encuentra una lona con los datos de la Licencia número UI-MB/007/22; al interior se observa la excavación parcial del terreno, la reciente construcción de cimentación y el armado de elementos estructurales, así como trabajadores realizando dichas actividades, cabe mencionar que parte de la banqueta fue retirada, específicamente la que se encuentra frente al portón de acceso. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, y aporte las documentales con las que acredite la legalidad de las obras, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta a lo solicitado -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con las documentales con las cuales se acredite la legalidad de los trabajos constatados. -----

Al respecto, la Dirección de Construcciones y Uso de Suelo de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, proporcionó copia de los siguientes documentos: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio V1-MB/007/22 con fecha de ingreso 24 de agosto de 2022, con vigencia de 2 años de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 inciso b. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6135-1510LJO22 de fecha de expedición 18 de marzo de 2022. -----

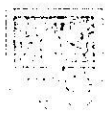


Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio V2/CANO/232/21, de fecha de expedición 09 de septiembre de 2021. -----
- Memoria Descriptiva Arquitectónica. -----
- Memoria Descriptiva de Protección a Colindancias. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría acudió a las oficinas de la Subdirección de Construcciones y Uso de Suelo de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y realizó la consulta del expediente conformado para el predio en cuestión, de la que se desprende que se cuenta con los documentos antes mencionados y los planos arquitectónicos del proyecto arquitectónico. Ahora bien, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a las documentales con las que se cuentan en el expediente, se tiene lo siguiente: -----

	SIG SEDUVI	CUZUS	RMC	Memoria descriptiva	Planos
Uso de suelo	Habitacional con Comercio	Habitacional con Comercio en planta baja	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Sup. del predio	781.00 m ²	799.85 m ²	799.85 m ²	799.85 m ²	799.85 m ²
Área de desplante	468.60 m ² (60%)	479.91 m ² (60%)	479.41 m ² (60%)	479.41 m ² (60%)	479.41 m ² (60%)
Área libre	312.40 m ² (40%)	319.94 m ² (40%)	320.44 m ² (40%)	320.44 m ² (40%)	320.44 m ² (40%)



Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

Niveles	3	3	3	3	3
Semisótano	-	-	1	1	1
Superficie de construcción S.N.B	1,405 m ²	1,439.73 m ²	1,432.90 m ²	1,432.90 m ²	1,432.90 m ²
Número de viviendas	Z	Z=1,439.73/ 98.44=15	9	9	9
Cajones de estacionamiento	-	-	13	13	13

De lo anterior se desprende que el proyecto arquitectónico se adecúa a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos. -----

No obstante lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos ejecutar visita de verificación en materia de construcción y afectación de banqueta, por los trabajos que se realizan en el predio de referencia, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Subdirección de Verificación Administrativa y Reglamentos de dicha Alcaldía informó que en fecha 17 de julio de 2022, ejecutó la Orden de Visita de Verificación radicada bajo el número de expediente ALC-CUAJ/176/2022-OB-VA. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutan en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número V1-MB/007/22 ante la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en cumplimiento con lo dispuesto el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; no obstante se constató ruptura de banqueta, la cual debe



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

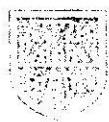
ser reparada por el responsable de la obra en atención a lo dispuesto en el artículo 191 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número V1-MB/007/22 y a lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, así como concluir el procedimiento de verificación número ALC-CUAJ/176/2022-OB-VA, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

De acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119, la poda y/o derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad de la misma actividad. -----

Por su parte, 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 particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo y/o poda deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----



Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

Además, la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS, 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado mediante muros de tabique rojo y un portón, donde al interior se observó el tocón de un individuo arbóreo, así como diversos individuos arbóreos en pie y tres más también en pie sobre la banqueta frente a dicho predio. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y/o Autorización para realizar derribo de arbolado para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección General de dicha Secretaría, informó que cuenta con Expediente Administrativo DEIAR-DCA-595/2022, con folio de ingreso 05180/2022, para el proyecto "Demolición y Edificio de departamentos Coahuila No. 87", mediante el cual fue autorizada la poda de 06, el derribo de 01 y el trasplante de 04 individuos arbóreos. -----

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con Dictamen Técnico, autorización para realizar poda y/o derribo de arbolado para el predio de referencia y en caso contrario realizar las acciones de protección y restauración que garanticen la conservación de los arboles existentes, así como prevenir al particular a efecto de que se adecue el proyecto arquitectónico con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los arboles existentes de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. --



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

Al respecto, la Dirección General de Sustentabilidad, Recursos Naturales y Áreas Protegidas de dicha Alcaldía, informó que cuenta con copia del Formato de Autorización de afectación de arbolado, de área verde y/o área permeable número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/02826 de fecha 27 de junio de 2022 con folio de ingreso 005108122, para la poda de 06, el derribo de 01 y el trasplante de 04 individuos arbóreos, optando por una restitución económica. -----

No obstante lo anterior, se solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar las acciones de inspección y vigilancia respecto al derribo de un individuo arbóreo al interior del predio de referencia, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. Al respecto, dicha Secretaría informó que en fecha 09 de octubre de 2023, se constituyó al domicilio mencionado con la finalidad de ejecutar la orden de acto de inspección DGIVA/06373/2023, observando que los individuos arbóreos que se encuentran tanto al interior como al exterior del predio se observan sin trabajos de poda o derribos. -----

En conclusión, al interior del predio se realizó el derribo de 01 individuo arbóreo, contando con Autorización por parte de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual además autoriza la poda de 06 y el trasplante de 04 árboles. -----

3.- En materia ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmosfera)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones de partículas a la atmósfera ni ruido derivado de trabajos de construcción. -----

Cabe señalar que del 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



Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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 calle Coahuila número 87 (antes 40), Colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, con número de cuenta catastral 056_700_04, le corresponde la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado mediante muros de tabique rojo y un portón de acceso vehicular y peatonal, sobre el mismo se encuentra una lona con los datos de la Licencia número UI-MB/007/22; al interior se observa la excavación parcial del terreno, la reciente construcción de cimentación y el armado de elementos estructurales, así como trabajadores realizando dichas actividades, cabe mencionar que parte de la banqueta fue retirada, específicamente la que se encuentra frente al portón de acceso. Asimismo, al interior se observó el tocón de un individuo arbóreo, así como diversos individuos arbóreos en pie y tres más también en pie sobre la banqueta frente a dicho predio. -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutan en el predio de referencia, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número V1-MB/007/22 ante la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en cumplimiento con lo dispuesto el artículo 47 del



Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; no obstante se constató ruptura de banquetas, la cual debe ser reparada por el responsable de la obra en atención a lo dispuesto en el artículo 191 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

4. Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número V1-MB/007/22 y a lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, así como concluir el procedimiento de verificación número ALC-CUAJ/176/2022-OB-VA, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
5. Al interior del predio se realizó el derribo de 01 individuo arbóreo, contando con Autorización por parte de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, la cual además autoriza la poda de 06 y el trasplante de 04 árboles. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones de partículas a la atmósfera ni ruido derivado de trabajos de construcción. -----

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.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6720-SOT-1686

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

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Cuajimalpa, 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/WPB/BARS