



EXPEDIENTE: PAOT-2022-806-SOT-168

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-806-SOT-168, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

En fecha 04 de febrero 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Rancho Ánimas número 103, Colonia Los Sauces, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de febrero de 2022. ....

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, IV BIS, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México. ....

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

**1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación)**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja: una vivienda a cada 200 m2), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. ....

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, en el que se observaron a 3 trabajadores laborando al interior, realizando trabajos de pintura e instalación de acabados, asimismo se advierte material, costales y herramientas. ....



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-806-SOT-168**

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 24 de julio de 2022, se realizó la consulta al Google Earth, vía Internet (<https://earth.google.com/web/>), en el que se localizaron imágenes aéreas, con antigüedad de un año del predio denunciado, en las que se observó un inmueble preexistente de 2 niveles. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, así como de las constancias que obran en el expediente, se advirtió que se realizaron trabajos de ampliación y modificación del inmueble preexistente, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:-----



Vista aérea del predio denunciado  
(Fuente Google Earth, año 2021).



Vista aérea del predio denunciado  
(Fuente Google Earth, año 2022).



Vista del predio denunciado  
(Fuente Reconocimiento de hechos 07 de abril de 2022).



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-806-SOT-168**

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, quien se ostentó como propietario del predio, mediante escrito de fecha 19 de abril de 2022, manifestó lo siguiente: -----

*“(...) en mi inmueble se realizan **TRABAJOS DE REMODELACIÓN EN EL INTERIOR Y EXTERIOR**, cambio y aplanado de fachada y cambio de zaguán, por lo que dichos trabajos no requieren de una manifestación de construcción al ajustarse al artículo 62 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así mismo, señalar que en ningún momento se afectan elementos estructurales (...)” (sic).* -----

Es importante señalar que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, **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.** -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado e instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía, informó que de una búsqueda en los archivos y controles de gestión no se encontraron antecedentes de la información solicitada, por lo que giro oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/3169/2022, de fecha 22 de agosto de 2022, a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía a efecto de que realice visita de verificación administrativa en materia de construcción (ampliación y modificación), en el predio investigado. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación y modificación) que se ejecutaron en el predio investigado correspondieron a la ampliación de un nivel adicional a los dos niveles preexistentes, así como a la modificación de la fachada del inmueble, obras que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación) solicitada, por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer las sanciones procedentes. -----

**2. En materia ambiental (derribo de arbolado)**

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119, dispone que 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. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-806-SOT-168**

un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. ---

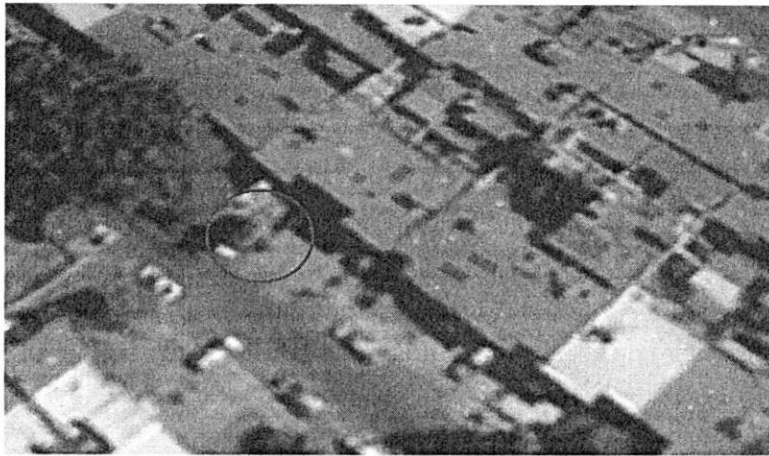
En este sentido, la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS, que se deberá promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes, lo anterior, tratándose de obra pública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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado. -----

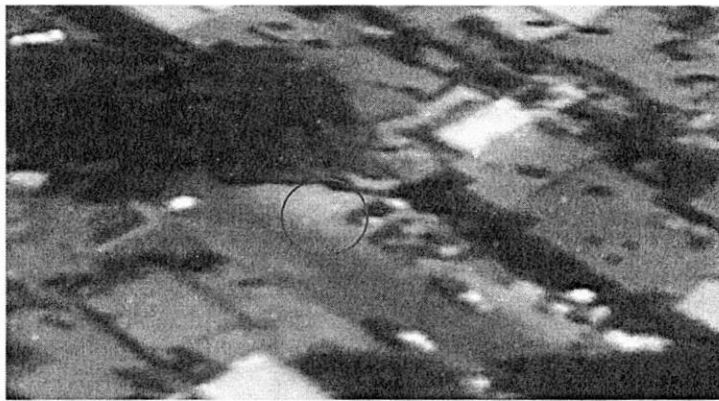
Sin embargo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 24 de julio de 2022, se realizó la consulta al Google Earth, vía Internet (<https://earth.google.com/web/>), en el que se localizaron imágenes aéreas, con antigüedad de dos años del predio denunciado, en lo que se observó un inmueble preexistente de 2 niveles al cual frente sobre la vía pública se advirtió un árbol, para el año 2022, ya no se encuentra. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Google Earth, año 2020



Google Earth, año 2021



Google Earth, año 2022

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, informar si el predio de referencia cuenta con Dictamen Técnico, autorización para realizar poda y/o derribo de arbolado y comprobante de restitución de arbolado. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

En conclusión, en el frente del predio investigado se realizó el derribo de un individuo arbóreo ubicado en la vía pública, sin contar con información sobre si conto con Autorización por parte de Alcaldía Coyoacán. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si el predio de referencia cuenta con Dictamen Técnico, autorización para realizar poda y/o derribo de arbolado y comprobante de restitución de arbolado, así como implementar las acciones de protección y restauración que garanticen la conservación de los árboles subsistentes e implementar programas de reforestación en dicha zona de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 fracción II y VI de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-806-SOT-168**

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 Calle Rancho Ánimas número 103, Colonia Los Sauces, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja: una vivienda a cada 200 m2), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles, en el que se observaron a 3 trabajadores laborando al interior, realizando trabajos de pintura e instalación de acabados, asimismo se advierte material, costales y herramientas. -----
3. Los trabajos de construcción (ampliación y modificación) que se ejecutaron en el predio investigado que se ejecutaron en el predio investigado correspondieron a la ampliación de un nivel adicional a los dos niveles preexistentes, así como a la modificación de la fachada del inmueble, obras que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación y modificación) solicitada, por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer las sanciones procedentes. -----
5. En el frente del predio investigado se realizó el derribo de un individuo arbóreo ubicado en la vía pública, sin contar con información sobre si conto con Autorización por parte de Alcaldía Coyoacán -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, informar si el predio de referencia cuenta con Dictamen Técnico, autorización para realizar poda y/o derribo de arbolado y comprobante de restitución de arbolado, así como implementar las acciones de protección y restauración que garanticen la conservación de los árboles subsistentes e implementar programas de reforestación en dicha zona de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 fracción II y VI de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

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

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

**RESUELVE** -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-806-SOT-168**

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JAN/C/WAB/IRG