



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 2022

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, XI y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1596-SOT-348 y acumulado PAOT-2021-1700-SOT-372, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 y 08 de abril de 2021, una personas 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 y ruido por obra), por los trabajos realizados en el inmueble ubicado en Calzada del Hueso número 940, Colonia El Mirador, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre de 2021, respectivamente.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 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 y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

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 y ruido por obra), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1596-SOT-348
y acumulado PAOT-2021-1700-SOT-372**

Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva).

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Calzada del Hueso número 940, Colonia El Mirador, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HM/4/40** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).-----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que se observó un inmueble de 2 cuerpos constructivos conectados entre sí, el primero ubicado en la parte frontal del predio de dos niveles con fachada de concreto y lámina acanalada, y el ubicado en la parte posterior es de dos niveles a doble altura, en la fachada se localiza un letrero con la leyenda "Mundo de Fe", durante la diligencia no se perciben trabajos de construcción.-----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2212-2021 dirigido al propietario y/o responsable de los hechos denunciados, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental correspondiente. -----

Al respecto, de forma voluntaria quien ostentó en representación de la asociación civil ocupante del predio denunciado presentó un escrito dirigido a esta Entidad, en el que manifestó, entre otros lo siguiente: -----

"(...) vengo en nombre de mi representada a aportar pruebas en materia de obra y resolución administrativa y/o acuerdo de la alcaldía Coyoacán en los cuales se puede apreciar que no EXISTE OBRA ALGUNA en el inmueble objeto de la visita de verificación (...)" -----

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se obtuvo un análisis de las imágenes satelitales de Google Earth de 2019, en donde es posible observar que en el año 2019 en el predio objeto de investigación existía únicamente una edificación con desplante aproximado de 680 m², localizada en el extremo sur, mientras que la parte posterior o extremo norte se trataba de un área libre con superficie de 600 m² aproximadamente, **sin edificaciones**, no obstante, de la imagen Bing Aerial de 2021, se visualiza que la totalidad del área libre fue ocupada por cuerpo constructivo denunciado, mismo que actualmente está adosado a la edificación preexistente, por lo que las



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1596-SOT-348
y acumulado PAOT-2021-1700-SOT-372

edificaciones existentes actualmente ocupan un desplante de 1280 m² en el terreno, como a continuación se muestra:-----



Ampliación nueva

En virtud de lo anterior, se tiene que en el predio denunciado entre 2020 y 2021, incluyendo la etapa de Emergencia Sanitaria nacional por la propagación del Covid-19, se llevó a cabo la ampliación de la construcción denunciada, por lo que a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad aplicable se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir los trámites y/o autorizaciones que amparen la legalidad de los trabajos de construcción realizados en el inmueble objeto de denuncia y en caso de no contar con lo antes solicitado, realizar visita de verificación en materia de construcción e imponer las sanciones aplicables.-----

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que no cuenta con antecedentes que acrediten la ejecución de la ampliación realizada en el predio denunciado, por lo que mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4308/2022, solicitó a la Dirección Jurídica, realizar las acciones legales correspondientes, para instrumentar visita de verificación en materia de construcción.-----

En conclusión, en el predio ubicado en Calzada del Hueso número 940, Colonia El Mirador, Alcaldía Coyoacán, durante la pandemia covid (2020-2021), se llevaron a cabo actividades de ampliación consistentes en la construcción de un inmueble de 2 niveles el cual se encuentra adosado al inmueble preexistente, sin embargo para dichos trabajos no se contó con ninguna autorización en materia de



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1596-SOT-348
y acumulado PAOT-2021-1700-SOT-372**

construcción, ni la supervisión de un especialista, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que la obra realizada podría representar un riesgo para las personas que la habitan, así como para los vecinos colindantes.

Por lo anterior, 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 Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-8658-2022 y por la Dirección de Registros y Autorizaciones mediante oficio ALCOY/DGGAJ/DRA/4308/2022, e **imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan**, toda vez que si bien es cierto que en la actualidad no existe ningún trabajo en ejecución, lo cierto es que los responsables aprovecharon la pandemia para llevar a cabo la ampliación de la construcción existente en la totalidad del predio, sin que para ello se contara con ninguna autorización, aunado a que no respetaron el área libre mínima con que debe contarse.

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Respecto a la afectación 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 el 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 poda y/o desmoeche.

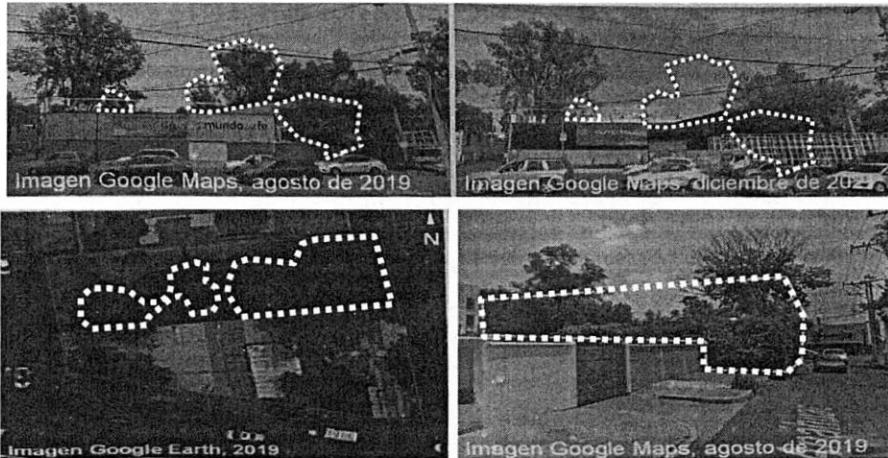
Adicionalmente, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen **poda, derribo, trasplante y restitución** de árboles en la Ciudad de México; todo derribo 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 Delegación correspondiente.

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

En virtud de lo anterior, de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se tiene que al interior del predio objeto de denuncia se llevó a cabo el derribo de varios individuos arbóreos, con el objetivo de llevar a cabo la ampliación de la construcción preexistente, asimismo en la vía pública se derribó un individuo arbóreo de la especie Ficus, el cual durante el reconocimiento de hechos solo se constató su tocón, como se observa a continuación:



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1596-SOT-348
y acumulado PAOT-2021-1700-SOT-372**



En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de inspección respecto al derribo de varios individuos arbóreos, así como solicitar el resarcimiento conforme al artículo 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México; a fin de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental.

En conclusión, al interior y exterior del predio se llevó a cabo el derribo de 4 individuos arbóreos, derivado de una ampliación del inmueble existente, uno de ellos de la especie Ficus que se localizaba en la banqueta, del cual solo se observó un tocón durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Entidad, los cuales se realizaron sin contar con ninguna autorización al respecto.

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. Al inmueble objeto de investigación ubicado en Calzada del Hueso número 940, Colonia El Mirador, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación **HM/4/40** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).
2. En el predio denunciado se llevó a cabo la ampliación de una construcción de 2 niveles de aproximadamente 600 m², adosada al inmueble preexistente, actualmente consolidada y habitada, sin que para ello se contara con ninguna autorización en materia de construcción, conforme a lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, aunado a que dicha construcción se desplanto en la totalidad del predio.



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1596-SOT-348
y acumulado PAOT-2021-1700-SOT-372**

3. La Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó a esta Subprocuraduría que no cuenta con la documental que ampare los trabajos de construcción realizados en el inmueble de mérito, por lo que solicitó a la Dirección Jurídica instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por lo que corresponde a la Dirección Jurídica de esa Alcaldía, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Registros y Autorizaciones y por esta Subprocuraduría, mediante los oficios ALCOY/DGGAJ/DRA/4308/2022 y PAOT-05-300/300-8658-2022, en razón de que la obra que se realizó no contó con ninguna autorización correspondiente y no respeta la superficie mínima de área libre, imponiendo las sanciones que conforme a derecho correspondan.-----
4. En materia ambiental, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, solicitar al ocupante del predio objeto de investigación el resarcimiento de los individuos arbóreos que fueron derribados al interior y exterior del predio, remitiendo a esta Unidad el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos y la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos ambas de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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. -----

IGP/JDNN/BASC