



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2046-SOT-445

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 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, 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-2021-2046-SOT-445, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 27 de abril del 2021, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), derivado de los trabajos que se realizaron en el predio ubicado en Calle Comercio y Administración número 6, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre del 2021. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información a las autoridades competentes 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 la materia de construcción y ambiental (derribo de un individuo arbóreo) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2046-SOT-445

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 Calle Comercio y Administración número 6, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).-----

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 el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un inmueble de 2 niveles y en la azotea una ampliación en obra negra, sin que en el momento trabajadores estuvieran realizando actividades constructivas, no se observó letrero de obra, únicamente se exhibe lona del sindicato de trabajadores.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2614-2021 dirigido al propietario, poseedor u ocupante del predio de mérito, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza.-----

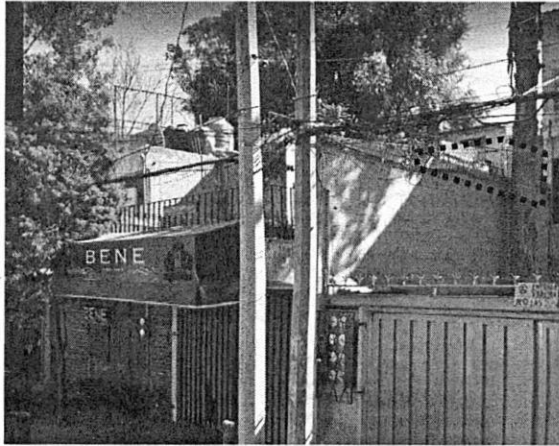
En ese sentido, de forma voluntaria, una persona que omitió acreditar su interés jurídico, presentó un escrito dirigido a esta Entidad, en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

*"(...) Al respecto me permito informar a Usted, que este inmueble se encuentra deshabitado desde que lo adquirí a finales de noviembre de 2019, esto debido a las malas condiciones en que se encuentra y para realizar su remodelación he solicitado un permiso a la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán (...)"*.-----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer 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, 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 de la Ciudad de México, 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta la herramienta electrónica Google Maps (Street View), localizando imágenes a pie de calle del predio objeto de investigación, en las que se observa que en el mes de enero de 2017 existía un cuarto correspondiente al tercer nivel y para el mes de junio de 2022 se observa la ampliación y modificación del cuarto, así como una estructura en la azotea del tercer nivel, aparentemente para la instalación de un tinaco, como a continuación se muestra: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2046-SOT-445



Fuente: Google Maps enero 2017



Fuente: Google Maps junio 2022

En conclusión, en el predio ubicado en Calle Comercio y Administración número 6, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, existe un inmueble de 3 niveles, en el cual se lleva a cabo la ampliación y modificación del tercer nivel y una estructura adicional en la azotea del mismo, sin que para realizar dichos trabajos se tramitara el Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 y 76 del Reglamentos de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En relación de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, por realizar trabajos de construcción sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, además de incumplir con la altura permitida, contraviniendo lo previsto en el artículo 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

Por lo que respecta al derribo de arbolado, la Ley Ambiental y Protección a la Tierra para la Ciudad de México en sus artículos 118 y 119 dispone que el derribo de árboles solo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Alcaldía en el que se avale la factibilidad del derribo, asimismo se equipara al derribo de árboles cualquier acto que provoque su muerte.-----

Por otro lado, 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 Alcaldía correspondiente.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2021-2046-SOT-445

Sobre el particular, la persona denunciante informó a esta Entidad que al interior del predio ubicado en Calle Comercio y Administración número 6, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, se llevó a cabo el derribo de un aguacate de aproximadamente 15 metros de altura.-----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría constató que en la banqueta que hace al frente del inmueble existía un tocón con diámetro de 4.8 cm, y el responsable de los hechos realizó diversas manifestaciones respecto al derribo de arbolado, entre otras las siguientes: -----

*"(...) En el predio mencionado, se encontraba un aguacate de entre ocho y nueve metros de altura, al cual se le daban los cuidados necesarios para su desarrollo, sin embargo, el 23 de junio de 2020, se suscito un temblor y al día siguiente nos dimos cuenta que el tronco del aguacate se estaba abriendo, eran unas rajadas muy profundas y con el tiempo se fueron extendiendo a sus ramajes, lo que ocasionaba su debilitamiento, mi esposa trato de salvarlo enrollando vendas alrededor del tronco y así estuvo durante varios meses, sin embargo esto no dio resultado.-----*

*Con las fuertes lluvias (agosto) de 2021, se desgajo una gran rama que cayo en un tejaban de lámina transparente, retiramos la rama y esperamos para ver la evolución del árbol, pero cada vez sus rajaduras eran más profundas y sus hojas empezaron a caer, por lo que a principios de octubre (2021) decidí tirarlo con el fin de evitar que cayera por si solo y prevenir posibles daños.-----*

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que del comparativo de las vista de calle disponibles en Google Maps de 2017 y la imagen obtenida del reconocimiento de hechos, en enero de 2017 en el frente del predio objeto de investigación se localizaba un individuo de árbol cedro, el cual para marzo de 2022 ya había sido derribado, observándose solo un tocón de 15.8 cm de diámetro, como a continuación se muestra: -----



En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos de la Alcaldía Coyoacán, realizar visita de inspección, respecto al derribo de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2046-SOT-445

arbolado, en el predio objeto de investigación, 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 a la materia ambiental.-----

En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos, informó que personal técnico realizó visita en el predio investigado, mediante el cual se detalló lo siguiente mediante una nota informativa: -----

*"(...) Se acudió al sitio indicado y se observó un aguacate (Persea sp) de 24 centímetros de diámetro y una altura de 8 metros aproximados, el cual ya se encontraba derribado totalmente, el dueño del predio menciona que se cayó el aguacate en **su propiedad dañando estructura de herrería y quebrando el vidrio de su ventanal, no llamando a ningún servicio de emergencia, e hizo el derribo por sus propios medios dejando material vegetal parcial en el interior del inmueble.** (...)".-----*

Asimismo, mencionó que dicha información antes descrita se envió a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, con la finalidad de que se inicien los procedimientos administrativos de sanción.-----

En esas consideraciones, se tiene que al interior y exterior del inmueble de mérito se llevó a cabo el derribo de arbolado, al exterior sobre la banqueta se derribó un árbol de nombre común cedro y al interior un árbol de aguacate (*Persea sp*), el responsable no contó con ninguna autorización por parte de la Alcaldía Coyoacán.-----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en coordinación con la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos ambas de Alcaldía Coyoacán, solicitar al responsable la compensación de los individuos arbóreos derribados, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Calle Comercio y Administración número 6, Colonia Copilco Universidad, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **H/2/40B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno.**-----
2. El inmueble objeto de investigación está constituido de una construcción de 3 niveles, en la que se llevan a cabo trabajos consistente en la ampliación y modificación del tercer nivel, sin que para ello se cuente con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo con lo previsto en los artículos 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2046-SOT-445

3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, a efecto de garantizar y hacer cumplir con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
4. En materia ambiental, al interior del predio se llevó a cabo el derribo de un aguacate (*Persea sp*) y exterior del inmueble se derribó un cedro cedro, sin que en ninguno de los casos el propietario del inmueble haya contado con ninguna autorización y/o compensación. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en coordinación con la Dirección General de Obras Públicas y Servicios Urbanos ambas de Alcaldía Coyoacán, solicitar al responsable la compensación de los individuos arbóreos derribados, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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. -----

**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.-----

ICP/JDNN/BASC