



Expediente: PAOT-2020-3393-SOT-729

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3393-SOT-729, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de noviembre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en Rancho Piomo número 56, Colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2020-3393-SOT-729

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, es decir una vivienda cada 200.0 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda de ladrillo, al interior, en el costado nororiente se observó el desplante de una obra nueva conformada por 2 niveles de altura, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

Se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presenten pruebas que acrediten la legalidad de la obra; sin respuesta.-----

Al respecto de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio DGODU/DDU/2026/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informó que el predio de mérito cuenta únicamente con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 438/2011 de fecha 18 de febrero de 2011; asimismo, informó que mediante oficio número DGODU/DDU/2025/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, se hizo de conocimiento al Subdirector de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía.-----

Asimismo, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, mediante oficio número AT/DGAJG/DJ/SCI/409/2021 de fecha 09 de noviembre de 2021, informó que realizó visita de verificación en taería de construcciones y edificaciones al cual se le instauró el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0339/2020 en el inmueble de referencia, misma que fue realizada el 17 de noviembre de 2020.-----



Expediente: PAOT-2020-3393-SOT-729

En materia de factibilidad de servicios, mediante oficios número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-20814/DGSU/2021 y GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-22033/DGSU/2021, de fechas 19 de noviembre y 01 de diciembre de 2021 respectivamente, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías adscrita al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que para el predio en comento, no localizó antecedente alguno respecto a los trámites de Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, Opinión para estudio de Impacto Urbano en modalidad Hidráulica, Opinión Hidráulica para los Programas de Vivienda promovidos por el Instituto de Vivienda de la CDMX y Conexión a los servicios hidráulicos.

En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 2 niveles hasta el momento, se apegue a la zonificación aplicable, en cuanto se refiere a los niveles permitidos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tlalpan, el cual permite la construcción de un inmueble de hasta 3 niveles de altura.

Respecto a, los trabajos de obra nueva que se ejecutan en el predio objeto de investigación, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, por lo que contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho en el expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0339/2020, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en el predio de mérito toda vez que no cuenta con factibilidad de servicios, con el fin evitar que dicho predio cuente con conexiones irregulares, e imponer las acciones que conforme a derecho correspondan.

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

De conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 para la Ciudad de México, la Secretaría del Medio Ambiente emitirá los lineamientos que las personas interesadas deberán cumplir para tramitar y obtener la acreditación correspondiente, asimismo establece que **en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física, económica o la medida equivalente**. Además, refiere que los trabajos de poda, derribo, trasplante y restitución de árboles deberán ser ejecutados y supervisados en todo momento por personal debidamente acreditado por la Secretaría.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda de ladrillo, al interior del predio no se observó árboles en pie, únicamente 7 individuos arbóreos en pie ubicados en la banqueta del inmueble de referencia.



Expediente: PAOT-2020-3393-SOT-729

Se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presenten pruebas que acrediten la legalidad de la obra; sin respuesta.

Es de referir que, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps, mediante la cual se obtuvieron imágenes de los años 2009 a 2019, en las que se observa que en el interior del predio existían diversos árboles, mismos que no fueron observados durante la diligencia antes mencionada (ver imágenes).



Fuente: captura de Street View de marzo de 2019

1 Predio delimitado por barda, al interior se observan diversos árboles.



Fuente: captura aerea de Google Earth

1 Al interior del predio se observan diversos árboles.

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio número DGEIRA/DEIAR/01679/2021 de fecha 25 de noviembre de 2021, informó que dicha dirección, no localizó antecedente de autorización por el derribo de arbolado relacionado con las actividades realizadas en el predio en comento.

Adicionalmente, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Tlalpan, mediante oficio número AT/DGSU/0400/2022 de fecha 09 de marzo de 2022, informó que para el predio de referencia no cuenta con ningún dictamen, autorización y/o orden de trabajo para el derribo de arbolado, por lo que el día 8 de marzo de 2022, el Dictaminador Técnico de Arbolado adscrito a esa Dirección, realizó visita al domicilio objeto de investigación, constató que frente al mismo existen 7 individuos arbóreos en buenas condiciones, así también, anexó nota informativa de dicha diligencia, en la cual señala que al interior del predio no existen árboles.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que en el inmueble denunciado se ejecutó el derribo de diversos árboles ubicados en el interior del predio objeto de investigación sin contar con autorización por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Tlalpan ni la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2020-3393-SOT-729

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar las acciones en el ámbito de su competencia, toda vez que el derribo de los árboles en el interior del predio se realizaron sin contar con la autorización correspondiente, imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho, informando 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 Rancho Piomo número 56, Colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponden la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, es decir una vivienda cada 200.0 m<sup>2</sup> de terreno).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda de ladrillo, al interior, en el costado nororiente se observó el desplante de una obra nueva conformada por 2 niveles de altura, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, al interior del predio no se observó árboles en pie, únicamente 7 individuos arbóreos en pie ubicados en la banqueta del inmueble de referencia.-----
3. Los trabajos de obra nueva de 2 niveles que se ejecutan en el predio objeto de investigación se apegan a los niveles permitidos en la zonificación, no obstante, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan; por lo que corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho en el expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0339/2020, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
4. Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en el predio de mérito toda vez que no cuenta con factibilidad de servicios, con el fin evitar que dicho predio cuente con conexiones irregulares, e imponer las acciones que conforme a derecho correspondan.-----
5. Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps, mediante la cual se obtuvieron imágenes de los años 2009 a 2019, en las que se observa que



Expediente: PAOT-2020-3393-SOT-729

en el interior del predio existían diversos árboles, mismos que no fueron observados durante los reconocimientos de hecho realizados por personal de esta Entidad.-----

6. Se ejecutó el derribo de diversos árboles ubicados en el interior del predio objeto de investigación sin contar con la autorización de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Tlalpan ni la Dirección General de Evaluación, Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, iniciar las acciones en el ámbito de su competencia, imponer las medidas de seguridad y sanciones conforme a derecho, informando a esta Entidad 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a las Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan y la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/RCV