



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 OCT 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-485-SOT-142 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución la "(...) construcción de un edificio de diez departamentos, el cual contraviene la normatividad de uso de suelo permitida, ya que en esta zona solo se permiten viviendas unifamiliares, así como la poda excesiva de tres individuos arbóreos y la destrucción de un área verde que se encontraba sobre el camellón (...)", en la Primera Cerrada de Cañaverales número 3, Colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 24 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (ampliación) y en materia ambiental (derribo de árboles) en la Primera Cerrada de Cañaverales número 3, Colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 31 de marzo de 2015, mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de febrero de 2015: "(...) se observa un inmueble con dos frentes (...) cuenta con un nivel de altura totalmente edificado, donde existen 4 locales comerciales, de los cuales dos están cerrados y los otros dos son ocupados por una estética y una purificadora de agua (...) se aprecia que en la losa de la azotea del inmueble se encuentran habilitadas 10 columnas y traveses de acero, el área donde se lleva a cabo la construcción es lo que será el segundo nivel (...) una persona que se ostenta como encargado de obra (...) indicando que los trabajos que se llevan a cabo consisten en la edificación de 2 departamentos (...) en este momento trabajan 4 trabajadores los cuales realizan el levantamiento de muros perimetrales de block, no se observa letrero con los datos de la manifestación de construcción (...) existe un área con cubierta vegetal (...) donde se encuentra en pie 3 individuos arbóreos de la especie eucalipto, los cuales presentan diversos desmoches que no son recientes (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de agosto de 2015: "(...) un inmueble de 3 niveles de altura, los cuales los niveles 2 y 3 se encuentran en proceso de construcción, el segundo nivel cuenta con acabados y





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-485-SOT-142

sin ventanas, el tercer nivel se encuentra en obra negra (...) dicho inmueble cuenta en su planta baja (primer nivel) con 3 locales comerciales en funcionamiento (...) no se observan letreros con los datos de la obra (...).

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan.- (of. PAOT-05-300/300-1337-2015, de fecha 17 de marzo de 2015); Si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio motivo de denuncia. Al respecto, mediante oficio DGODU/DML/1375/2015, de fecha 6 de mayo de 2015, se informó que no existe expedición Registro de Manifestación de Construcción para el inmueble motivo de denuncia, por lo que mediante oficio DT/DGODU/DML/0538/2015 de fecha 7 de febrero de 2015, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan realizar una visita de verificación en materia de construcción. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan.- (of. PAOT-05-300/300-1338-2015, de fecha 17 de marzo de 2015); Realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en particular por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. Al respecto, mediante oficio DT/DGJG/01974/2015, de fecha 13 de agosto de 2015, se informó que se inició procedimiento de visita de verificación administrativa en materia de construcción con expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/209/2015 de fecha 13 de abril de 2015, dicho procedimiento cuenta con Resolución Administrativa de fecha 14 de mayo de 2015, donde se impone una sanción pecuniaria consistente en el 5% del valor de la construcción y se ordena poner estado de clausura total temporal de la construcción de mérito, misma que continuara hasta en tanto el propietario de la obra cubra la multa impuesta y acredite que cuenta con la documentación que avale la legalidad de la obra. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.- (of. PAOT-05-300/300-1336-2015 y PAOT-05-300/300-5105-2015, de fechas 17 de marzo y 14 de septiembre de 2015), Si cuenta con Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio motivo de denuncia. -----

A la Dirección General de Ecología y Desarrollo Sustentable de la Delegación Tlalpan.- (of. PAOT-05-300/300-1339-2015 y PAOT-05-300/300-5103-2015, de fechas 17 de marzo y 14 de septiembre de 2015); Si existe autorización para la poda de árboles en el predio motivo de denuncia o bien en su frente; en caso de contar con la referida documental solicite la restitución de los arboles afectados. Al respecto, mediante oficio DGEDS/579/2015, de fecha 29 de septiembre de 2015, remitió copia certificada del oficio DGEDS/DCRN/JEDPRN/275/15, de fecha 25 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección de Conservación de Recursos Naturales de esa Demarcación Territorial a través del cual se informó que se llevó a cabo una visita en el lugar motivo de denuncia, en la que se observó que la mayoría de los árboles existentes a lo largo de la Primera Cerrada de Cañaverales fueron podados por motivo de mantenimiento, se identificaron los 3 individuos arbóreos de la especie eucalipto mismos que se revisaron de manera detallada, con el fin de localizar desmoches por podas inapropiadas, sin embargo, la poda realizada a cada uno de ellos, se llevó a cabo de forma adecuada conforme a la normatividad aplicable. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-5102-2015, de fecha 14 de septiembre de 2015), Realizar visita de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 2 de 6



verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) a fin de verificar el cumplimiento de la altura máxima permitida, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y número de viviendas permitidas en el predio motivo de denuncia. Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/7508/2015, de fecha 21 de octubre de 2015, se informó que con fecha 7 de octubre de 2015, se ejecutó orden de visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2262/2015. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5104-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de esta Entidad para la atención de la denuncia, misma que se notificó mediante correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Es de precisar que de acuerdo a las constancias que obran integradas al expediente en el que se actúa, se desprende que la ubicación correcta del lugar de los hechos denunciados es Primera Cerrada de Cañaverales número 3, Colonia Magistral, Delegación Tlalpan. -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel, donde se realizó la ampliación de 3 niveles adicionales, es decir, cuenta con 4 niveles de altura en total, donde en el primer nivel existen locales comerciales. -----

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de investigación de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ciudadmx.df.gob.mx) es de 216.00 m². -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto de 2010, aplicable al presente caso, al predio ubicado Primera Cerrada de Cañaverales número 3, Colonia Magistral, Delegación Tlalpan, le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda por cada 200 m² de la superficie de terreno), lo cual se traduce en lo siguiente:-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-485-SOT-142

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%				
216.00	H 3/40/MB	86.40	40	129.60	60	388.80	1.8	3	1

En este orden de ideas, de las gestiones realizadas por esta Entidad, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2262/2015, en el predio motivo de denuncia; con la finalidad de que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, respecto al número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas máximas permitidas. -----

Por lo anterior, el predio objeto de denuncia no se ajusta a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan, toda vez que existe un excedente de un nivel de altura y de una vivienda más de las permitidas. -----

En materia de construcción (ampliación)

El artículo 47, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de un nivel donde se realizó la ampliación de 3 niveles adicionales, es decir, cuenta con 4 niveles de altura en total. No se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el inmueble motivo de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan ejecutó orden de visita de verificación en materia de construcción con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/209/2015, emitiéndose Resolución Administrativa de fecha 14 de mayo de 2015, ordenándose una sanción del 5% del valor de la construcción y el estado de clausura total temporal de la construcción de mérito, misma que continuara hasta en tanto el propietario de la obra cubra la multa impuesta y acredite que cuenta con la documentación que avale la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. -----

De lo anterior se desprende que en el inmueble motivo de denuncia se realizaron trabajos de ampliación de tres niveles de altura sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción. -----

En materia ambiental (derribo de árboles)

De acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, 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 Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
Tel. 5255 0780, ext. 13321
Página 4 de 6

**CDMX**

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-485-SOT-142

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, 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 el Distrito Federal; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente. -----

Derivado de los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al frente del inmueble ubicado en la Primera Cerrada de Cañaverales número 3, Colonia Magistral, Delegación Tlalpan, existe un área con cubierta vegetal donde se encuentran 3 individuos arbóreos de la especie eucalipto, los cuales presentan diversos desmoches, sin observar elementos que den indicios de afectación en la cubierta vegetal. -----

Asimismo, se realizó consulta a las imágenes satelitales obtenidas del Google Earth identificando que los tres individuos arbóreos de la especie eucalipto, no presentan desmoches. -----

En razón de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Conservación y Recursos Naturales de la Delegación Tlalpan, realizó una visita en el lugar motivo de denuncia, constatando que la mayoría de los árboles existentes en la Primera Cerrada de Cañaverales fueron podados por motivo de mantenimiento, identificándose los 3 individuos arbóreos de la especie eucalipto mismos que se revisaron de manera detallada, con el fin de localizar desmoches por podas inapropiadas, sin embargo, la poda realizada a cada uno de ellos, se llevó a cabo de forma adecuada conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en la Primera Cerrada de Cañaverales número 3, Colonia Magistral, Delegación Tlalpan, le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda por cada 200 m² de la superficie de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. -----
2. Se constató un inmueble de un nivel donde se realizó la ampliación de 3 niveles adicionales, es decir, cuenta con 4 niveles de altura en total, por lo que no se ajusta a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, toda vez que existe un excedente de un nivel adicional a los permitidos. -----
3. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2262/2015, con la finalidad de que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, respecto al número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, imponiendo, las sanciones correspondientes. -----
4. La ampliación ejecutada en el inmueble objeto de investigación no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. -----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan emitió la Resolución Administrativa de fecha 14 de mayo de 2015, imponiendo una sanción del 5% del valor de la construcción y el estado de clausura total temporal, misma que continuará hasta en tanto el propietario -----

**PAOT**

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 5 de 6



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-485-SOT-142

de la obra cubra la multa impuesta y acredite que cuenta con la documentación que avale la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. -----

6. La Dirección de Conservación y Recursos Naturales de la Delegación Tlalpan, realizó una visita en el lugar motivo de denuncia, constatando que los árboles existentes en la Primera Cerrada de Cañaverales fueron podados por motivo de mantenimiento, incluyendo los 3 individuos arbóreos de la especie eucalipto que se encontraban frente al predio conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012. -----

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 en 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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y por oficio a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/MBG/SRM



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 6 de 6