



Expediente: PAOT-2019-517-SOT-206

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 OCT 2019

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2019-517-SOT-206, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de febrero de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en calle Las Torres número 108, manzana G lote 11 y 13, colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de febrero de 2019. -----

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende que los predios denunciados se ubican en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10 (cuenta catastral 158\_916\_16) y lote 9 (cuenta catastral 158\_916\_15), colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco. --

Para la atención de la investigación, 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, 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, así como 85 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, a los predios investigados le corresponde la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy



**Expediente: PAOT-2019-517-SOT-206**

baja, 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10, se constataron trabajos de construcción en un predio con depresión geográfica, con el armado de columnas del segundo nivel en 5 metros aproximadamente bajo nivel de banquetta, mientras que en el predio ubicado en Cerro Aguacatepec manzana G lote 9 se constataron trabajos de construcción en un predio con depresión geográfica, con el desplante del primer nivel bajo nivel medio de banquetta, ambos predios sin letrero con los datos de la obra. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponde. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 5 de marzo de 2019, una persona por su propio derecho manifestó que respecto al lote 9 de la manzana G, en la calle denunciada, la construcción se apega al Acuerdo por el que se otorgan subsidios y facilidades administrativa para la vivienda publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de enero de 1999, así como el Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para los Programas de Regularización Territorial publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de diciembre de 2017, sin exhibir Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo ni Registro de Manifestación de Construcción. -----

Es de señalar que los Acuerdos antes referidos no son el instrumento idóneo para acreditar el cumplimiento de la normatividad urbana, toda vez que de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, a los predios denunciados le aplica la Norma General de Ordenación número 2, referente a los Terrenos con pendiente natural en suelo urbano, prevé: -----

*"(...) A) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banquetta:*

*El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.*

- En predios con pendiente mayor al 30% y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banquetta.*

*La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables.*



**Expediente: PAOT-2019-517-SOT-206**

*Los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el reglamento de construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.*

*Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal (...).* -----

Al respecto, 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 los predios objeto de denuncia no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la aplicación de la Norma General antes referida. -----

En conclusión, las construcciones ubicadas en los predios objeto de investigación hasta el momento de la emisión de la presente resolución, no rebasan los niveles permitidos en la zonificación aplicable de H3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, 1 vivienda por cada 200 m2) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco; toda vez que se encuentran en etapa de construcción. -----

## **2.- En materia de Construcción (obra nueva).**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10, se constataron trabajos de construcción en un predio con depresión geográfica, con el armado de columnas del segundo nivel en 5 metros aproximadamente bajo nivel de banqueta, mientras que en el predio ubicado en Cerro Aguacatepec manzana G lote 9 se constataron trabajos de construcción en un predio con depresión geográfica, con el desplante del primer nivel bajo nivel medio de banqueta, ambos predios sin letrero con los datos de la obra. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponde. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 5 de marzo de 2019, una persona por su propio derecho manifestó que respecto lote 9 de la manzana G, en la calle denunciada, la construcción denunciada se apega al Acuerdo por el que se otorgan subsidios y facilidades administrativa para la vivienda publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de enero de 1999, así como el Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para los Programas de Regularización territorial publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de diciembre de 2017, sin exhibir documental alguna que acredite la legalidad de la obra o su regularización. Hasta la fecha de emisión de la presente resolución, no se cuenta con respuesta por parte del propietario del predio ubicado en el lote 10 manzana G de la calle denunciada. --

Es de señalar que los Acuerdos por el que se otorgan subsidios y facilidades administrativa para la vivienda publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de enero de 1999, así como el Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para los Programas de Regularización territorial publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de diciembre de 2017, son instrumentos aplicables para construcciones existentes (edificadas) a la fecha de publicación de los mismos, no así para acreditar la legalidad de los trabajos de construcción que se ejecutan en los predios motivos de denuncia los cuales se encuentran en proceso de construcción. -----



**Expediente: PAOT-2019-517-SOT-206**

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio XOCH13-DGO-0257-2019, de fecha 21 de marzo de 2019, informó que para los predios denunciados no cuenta antecedente de registros de manifestación de construcción alguno. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en los inmuebles denunciados; **sin respuesta.** -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que las construcciones objeto de denuncia incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables a los predios ubicados en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10 (cuenta catastral 158\_916\_16) y lote 9 (cuenta catastral 158\_916\_15), colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

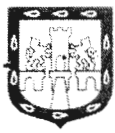
### **3. En materia ambiental (derribo de arbolado)**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron 2 árboles en la vía pública, así como un árbol al interior del predio ubicado en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10, con altura de 1.80 metros aproximadamente con desmoche y débil anclaje ya que tiene raíces expuestas, con letrero impuesto por parte de la Alcaldía Xochimilco que refiere que se prohíbe la poda, derribo, tala de ningún individuo arbóreo sin autorización correspondiente. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponde. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 5 de marzo de 2019, una persona por su propio derecho manifestó que respecto al lote 9 de la manzana G, en la calle denunciada, no se ha cortado ningún árbol. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Alcaldía Xochimilco informar si para el predio denunciado cuenta con autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y comprobante de la restitución correspondiente; mediante oficio XOCH13/SCE/0214/2019, de fecha 12 de julio de 2019, informó que se realizó una inspección ocular sin poder ingresar a los predios denunciados, aunado a que los mismos no cuentan con solicitud ni autorización para poda, derribo o trasplante de arbolado. -----

En conclusión, en el predio ubicado en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10, se constató un árbol al interior del predio, con altura de 1.80 metros aproximadamente con desmoche y débil anclaje ya que tiene raíces expuestas, sin contar con autorización correspondiente. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y elaborar dictamen técnico en el que se determine el



**Expediente: PAOT-2019-517-SOT-206**

estado fitosanitario del individuo arbóreo y en su caso solicitar al propietario la restitución correspondiente conforme a la normatividad aplicable en la materia. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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. A los predios ubicados en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10 (cuenta catastral 158\_916\_16) y lote 9 (cuenta catastral 158\_916\_15), colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, le corresponde la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>). -----

No cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10, se constataron trabajos de construcción en un predio con depresión geográfica, con el armado de columnas del segundo nivel en 5 metros aproximadamente bajo nivel de banquetta, con un árbol al interior del predio con altura de 1.80 metros aproximadamente con desmoche y débil anclaje; mientras que en el predio ubicado en Cerro Aguacatepec manzana G lote 9 se constataron trabajos de construcción en un predio con depresión geográfica, con el desplante del primer nivel bajo nivel medio de banquetta. En ambos predios sin letrero con los datos de la obra, con 2 árboles en la vía pública y letrero impuesto por parte de la Alcaldía Xochimilco que refiere que se prohíbe la poda, derribo, tala de ningún individuo arbóreo sin autorización correspondiente. -----
3. Las construcciones ubicadas en los predios objeto de investigación al momento de la emisión de la presente resolución no rebasan los niveles permitidos en la zonificación aplicable de H3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup>), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco; toda vez que se encuentran en etapa de construcción. -----
4. Las construcciones objeto de denuncia no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables a los predios ubicados en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10 (cuenta catastral 158\_916\_16) y lote 9 (cuenta catastral 158\_916\_15), -----



Expediente: PAOT-2019-517-SOT-206

colonia Ampliación Tepepan, Alcaldía Xochimilco; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

6. En el predio ubicado en calle Cerro Aguacatepec manzana G lote 10, se constató un árbol al interior del predio, con altura de 1.80 metros aproximadamente con desmoche y débil anclaje ya que tiene raíces expuestas, sin contar con autorización correspondiente. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y elaborar dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario del individuo arbóreo y en su caso solicitar al propietario la restitución correspondiente conforme a la normatividad aplicable en la materia. -----

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 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: -----

#### 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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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/GM/EBP