



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUN 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 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4644-SOT-996 y acumulados PAOT-2021-6340-SOT-1407 y PAOT-2021-6341-SOT-1408, relacionado con las denuncia presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 14 de septiembre y 06 de diciembre de 2021, tres 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por la construcción de una agencia automotriz, en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur números 4159, 4161 y 4163, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 29 de septiembre y 13 de diciembre de 2021, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio a la persona denunciada, se solicitó información y visita de verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V y VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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. -----

Sobre el particular, las personas denunciantes señalaron como sitio de denuncia los ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 4159, 4161 y 4163, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, sin embargo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que los mismos aparecen como Avenida Insurgentes Sur números 4159 y 4159-A, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, entendiéndose que el respectivamente, como a continuación se muestra: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso del suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

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

1.- 1.- En materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente, a los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números **4159, 4161 (4159-A) y 4163 (4159)**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, les aplican la zonificaciones **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m²) y **HM/6/40/B** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100.0 m² de terreno), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Insurgentes (parámetro sur poniente) en el tramo D-E, de Camino a Santa Teresa a Calzada de Tlalpan; aunado a que son inmuebles que son colindantes a inmueble (s) afecto (s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, donde los usos del suelo para agencia automotriz, refaccionarias y accesorios con instalación, llanteras con instalación, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo, talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipos y partes eléctricas se encuentran permitidos. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría en diversas ocasiones se constituyó en las inmediaciones de los predios investigados con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar inicialmente que se observaron 3 predios que contaban con inmuebles preexistentes, en los que se iniciaron trabajos de construcción de obra nueva, sin que se exhibiera el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, únicamente se contaba con una lona rotulada con la Cedula de Publicitación Vecinal con datos de construcción de una agencia automotriz, así como una lona alusiva a la Confederación Libertad de Trabajadores de México, observando a dos trabajadores de la obra, una pipa y un martillo hidráulico al interior; posterioridad, durante una de las diligencias realizadas se observó una lona rotulada con los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio RG/TL11747-22, y del último reconocimiento de hechos se constató un inmueble de 2 niveles con rótulos de la agencia con denominación "Nissan" el cual se alcanzó a observar desde la vía pública que ocupa parte de 2 de los predios investigados, asimismo en el predio central se observó



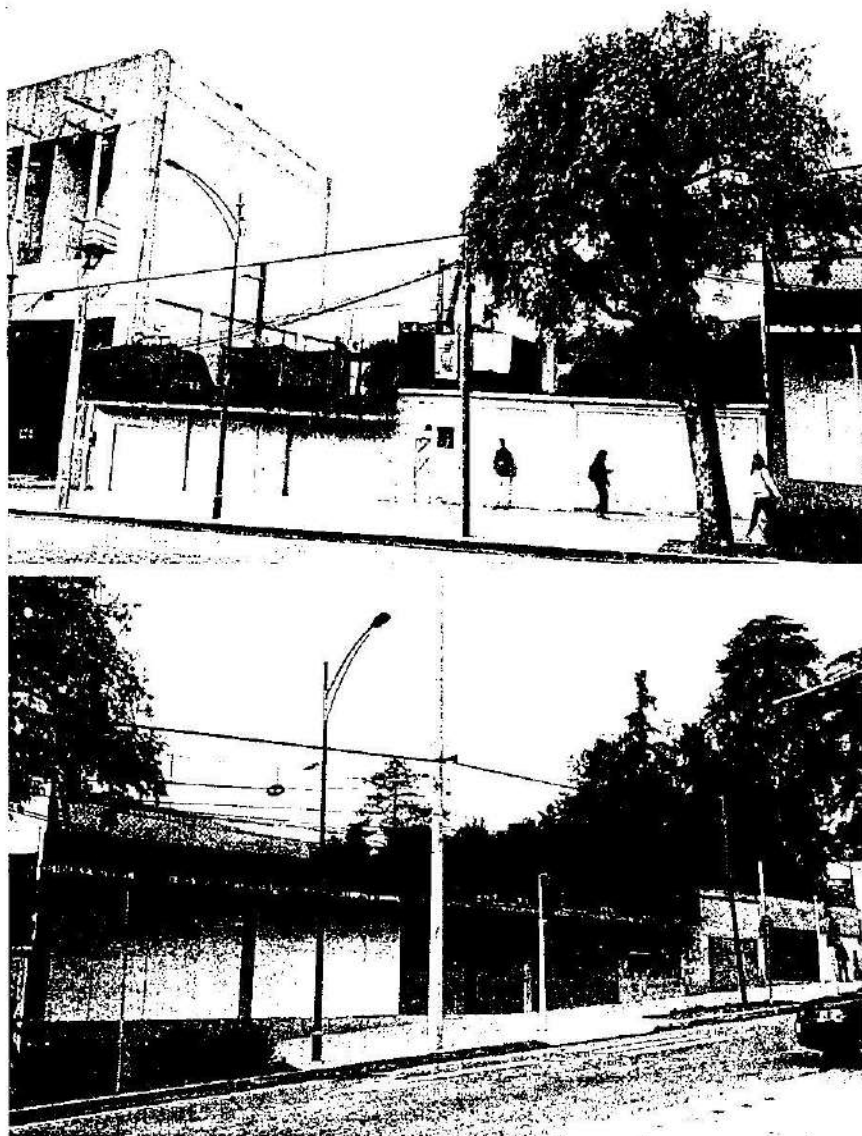
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408

una construcción nueva de un nivel y en el último predio se observaron trabajadores y una retroexcavadora. De lo anterior, se muestra imágenes a continuación: -----



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT.

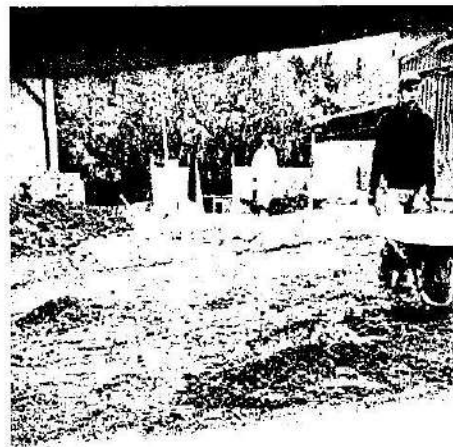
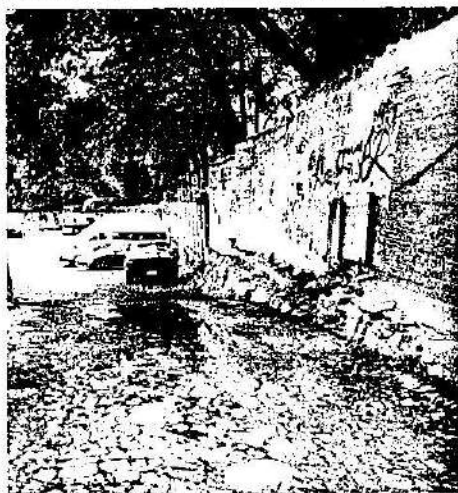
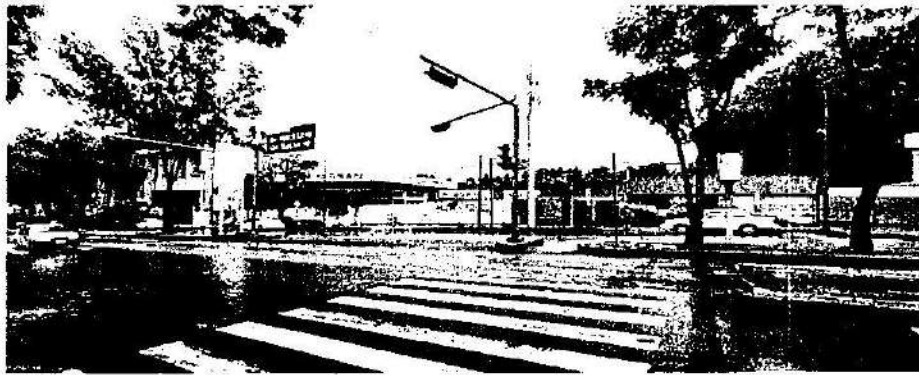


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408



Fuente: últimos reconocimiento de hechos realizado por PAOT.

Sobre el particular, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, ocupante, representante legal y/o director responsable de la obra, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades realizadas. Al respecto, el



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408

representante legal de la persona Moral "GRUPO TORRES CORZO AUTOMOTRIZ DE MÉXICO" S.A.DE C.V, presentó escrito ante esta Procuraduría, a través del cual realizó diversas manifestaciones y proporcionó entre otros, copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Protocolización de la descripción de tres lotes ubicados en Avenida Insurgentes Sur, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16634-151JIED21D, expedido el 30 de marzo de 2021, para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4159, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral [REDACTED] -----
3. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1731/2021, de fecha 11 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur números 4163 (antes 4159), Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía, mediante el cual se determina que el predio se localiza fuera de las áreas de conservación patrimonial y colinda con los inmuebles identificados con los número 4150, 4135 L 01 y 4303, considerados de valor urbano arquitectónico. -----
4. Fe de Hechos de fecha 28 de abril de 2021, del inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4159, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan. -----
5. Lista de chequeo de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental prefolio 1135. -----
6. Constancia de Alineamiento y número oficial folio 1236/2020, expedida el 18 de enero de 2021, para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4163 (antes 4159), Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral [REDACTED] -----
7. Memoria Descriptiva y planos arquitectónicos. -----

En esas consideraciones, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si se emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur números 4159, 4161 y 4163, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, quien mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2813/2021, de fecha 15 de diciembre de 2021, informó que para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4163 (antes 4159), se cuenta con el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1731/2021, de fecha 11 de septiembre de 2021, en el que se emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para una agencia de autos en planta baja, en 1 nivel (sótano+P.B.+P. Azotea), con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 971.19 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 1985.88 m², para proporcionar 12 cajones de autos para exhibición en planta baja, sin que se localizaran antecedentes para el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4161.

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con la documentación que acredite la legalidad de los trabajos que se realizan en los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 4159, 4161 (4159-A) y 4163 (4159), Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, en caso contrario solicitar a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumento visita de verificación en materia de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408

construcción. Al respecto mediante oficio DGODU/DDU/0165/2022, de fecha 28 de febrero de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informó que derivado de una búsqueda en los archivos y controles de gestión se localizó el trámite de **Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones que requieren Registro de Construcción B o C**, para el predio identificado como **Avenida Insurgentes Sur número 4163, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan**, remitiendo copia simple de lo siguiente: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial, folio 1236/2020, de fecha de expedición 18 de enero de 2021, para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4163 (antes 4159), Colonia Pueblo Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan. -----
- Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones que requieren Registro de Manifestación Tipo B o C, para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 4163 (antes 4159), Colonia Pueblo Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25194-151HEJO21, de fecha de expedición 30 de noviembre de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que establece que el predio tiene una superficie de 1781.16 m². -----
- Informe de mecánica de suelos. -----

Considerando lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) en los predios de referencia, específicamente por cuanto hace a evitar que continúen las actividades constructivas, las cuales se están realizando sin contar con ningún Registro de Manifestación de Construcción e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes. Al respecto, mediante oficio AT/DGAJG/DJ/SCI/129/2022, la Subdirección de Calificaciones de Infracciones de la Alcaldía Tlalpan, informó que personal especializado en funciones de verificación administrativa realizó una visita de verificación en materia de construcciones y edificaciones, a la que se le instauró el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0372/2021, en el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, números 4159, 4161 y 4163, misma que fue realizada el 24 de septiembre de 2021, y del acta levantada con motivo de dicha diligencia se desprende ***“se advierte un predio en etapa de limpia y excavación, se advierte material tales como varilla, castillos, se advierten 2 maquinarias tales como un rodillo y una retroexcavadora, un camión de 3 y medio para hacer movimientos de tierra de manera local, al momento se advierten 15 trabajadores”***. -----

Posteriormente, esta Unidad solicitó nuevamente a dicha Dirección General, informara si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tramitado para los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números **4159, 4161 (4159-A) y 4163 (4159)**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, así como Licencia de Fusión y/o subdivisión de predios 4163, 4161 y 4159, en su caso remitir las constancias de alineamiento y número oficial, por lo que mediante oficio DGODU/DDU/1342/2022, de fecha 15 de noviembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano, remitió copia simple de lo siguiente: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408**

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio RG/TL/1147/2022, emitido el **10 de junio de 2022**, para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número **4163**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, para una agencia automotriz con las siguientes características: superficie del predio es de 1,730.49 m², con una superficie de desplante de 971.19 m², el proyecto constará de 1 nivel y 1 sótano, 103.90 m² destinados para estacionamiento cubierto, así como 18 cajones de estacionamiento. -----
- Opinión técnica favorable para obra nueva fuera de área de conservación patrimonial, emitida mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1731/2021, de fecha 11 de septiembre de 2021, por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano, en caso contrario, imponga las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0118/2022, de fecha 25 de enero de 2022, la Coordinación de Verificación Administrativa informó que mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/145/2022, de fecha 19 de enero de 2022, se solicitó al Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de construcciones y edificaciones. -----

Acerca de las densidades e intensidades de construcción permitidas para los predios de interés conforme a la zonificación aplicable y soporte documental que se tramitó para el predio y proyecto constructivo, personal de esta Subprocuraduría realizó el análisis correspondiente como a continuación se muestra:-

Zonificación aplicable al predio de interés conforme al PDDU para Tlalpan	H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m ²) y HM/6/40/B (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100.0 m ² de terreno),					
	Superficie predio	Niveles	Superficie desplante	Superficie máxima de construcción permitida	Superficies cuantificables Y no cuantificable	Área libre
Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo	1781.16 m ²	3 y 6	H/3/30/MB: 1246.81 m ²	H/3/30/MB: 3740.44 m ²	-----	H/3/30/MB: 534.35m ² (30%)
			HM/6/40/B: 1068.70 m ²	HM/6/40/B: 6412.18 m ²		HM/6/40/B: 712.46m ² (30%)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408

Registro de Manifestación de Construcción Tipo B	1730.49 m ²	1	971.19 m ² (40%)	-----	971.19 m ² cuantificables	759.30 m ² (43.88 %)
					1014.69 m ² no cuantificables	
Consulta SIG- SEDUVI Av. Insurgentes Sur número 4159 Cuenta catastral [REDACTED]	1788 m ²	3 y 6	536.4 m ²	H/3/30/MB: 1609.2 m ² HM/6/40/B: 3218.4 m ²	-----	H/3/30/MB: 536.4 m ² (30%) HM/6/40/B: 715.2 m ² (40%)
Consulta SIG- SEDUVI Av. Insurgentes Sur número 4159 Cuenta catastral [REDACTED]	1811 m ²	3 y 6	543.3 m ²	H/3/30/MB: 1629.9 m ² HM/6/40/B: 3259.8 m ²	-----	H/3/30/MB: 543.3 m ² (30%) HM/6/40/B: 724.4 m ² (40%)
Consulta SIG- SEDUVI Av. Insurgentes Sur número 4159 Cuenta catastral [REDACTED]	1781 m ²	3 y 6	534.3 m ²	H/3/30/MB: 1602.9 m ² HM/6/40/B: 3205.8 m ²	-----	H/3/30/MB: 534.3 m ² (30%) HM/6/40/B: 712.4 m ² (40%)

Adicionalmente a lo anterior, una de las personas denunciantes presentó ante esta Entidad diversas imágenes y material video grabado de los sitios objeto de investigación, de las que se observa al interior de los 3 predios, identificando una excavadora y que solo existen construcciones en el frente de Avenida Insurgentes, todo el resto de los predios está libre de construcción y sin ninguna delimitación física, como a continuación se muestra: -----

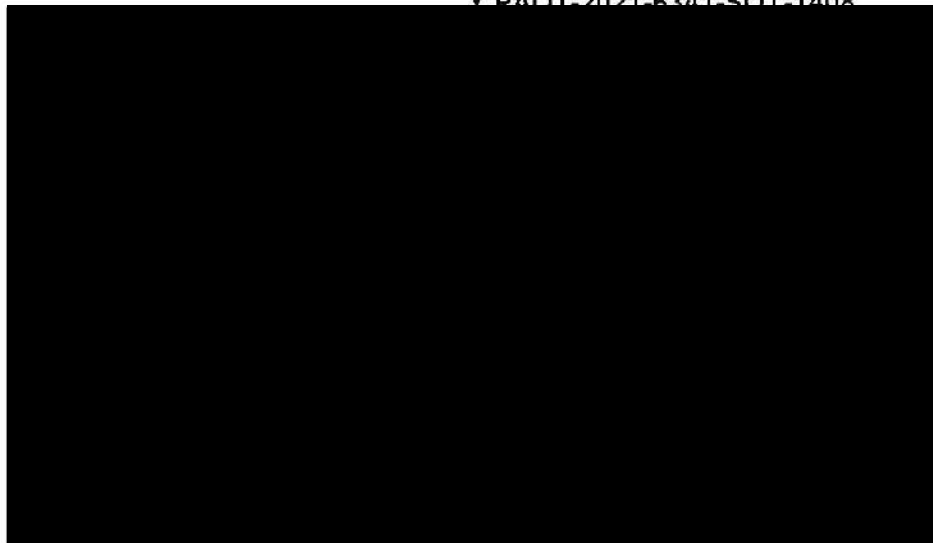


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

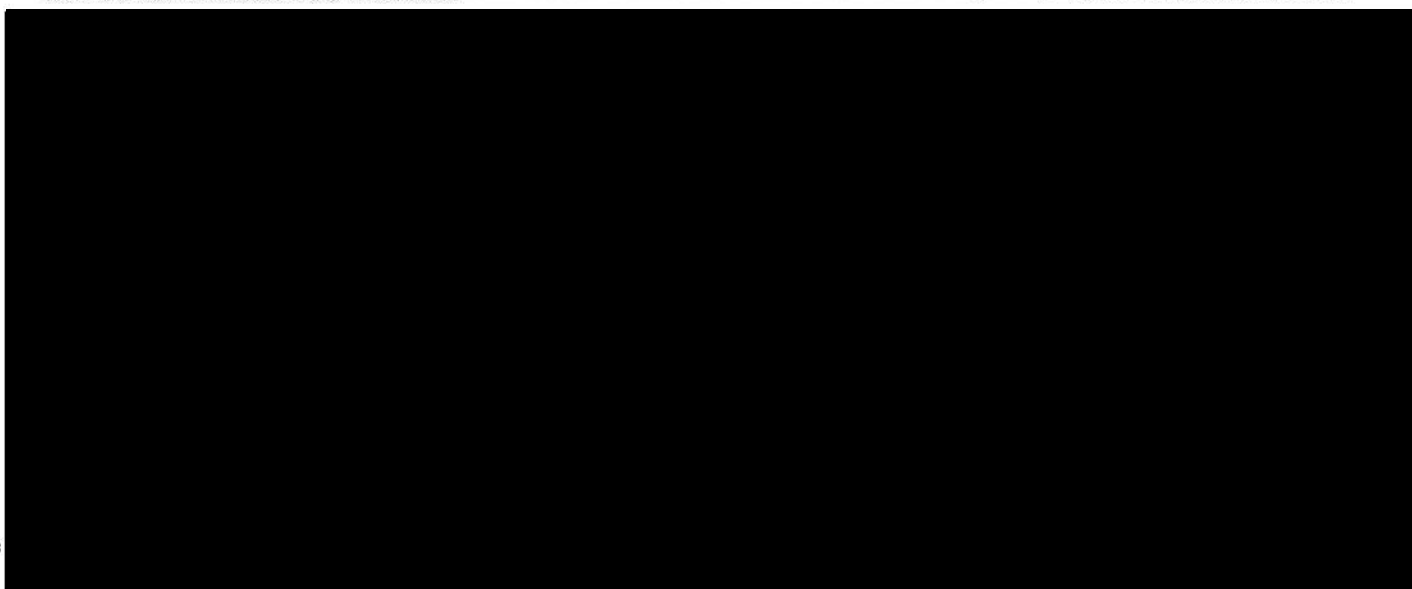
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408



Así mismo, se observó el desarrollo de la construcción constando que se extiende a todos los predios como a continuación se muestra: -----

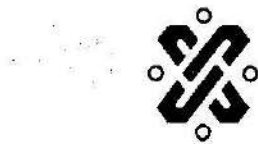


Frente del predio

Parte posterior del predio

En las imágenes se observa que la agencia Nissan se desarrolla en 2 predios, de los cuales el del centro no cuenta con ningún Registro de Manifestación de Construcción. -----

En virtud de lo expuesto se tiene que en materia de desarrollo urbano los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 4159, 4161 (4159-A) y 4163 (4159), Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, les aplican la zonificaciones H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m²) y HM/6/40/B (Habitacional



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408**

Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100.0 m² de terreno), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Insurgentes (parámetro sur poniente) en el tramo D-E, de Camino a Santa Teresa a Calzada de Tlalpan, donde los usos del suelo para agencia automotriz, refaccionarias y accesorios con instalación, llanteras con instalación, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo, talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipos y partes eléctricas se encuentran permitidos. -----

En materia de construcción, se concluye que se iniciaron trabajos de construcción sin contar con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, posteriormente se tramito Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio RG/TL/1147/2022 únicamente para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número **4163**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, para el proyecto de construcción para una agencia automotriz con una superficie del predio de 1,730.49 m², 971.19 m² de superficie de desplante, en 1 nivel y 1 sótano, con 18 cajones de estacionamiento, conforme a lo informado por la la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, por lo que las obras adicionales de la agencia Nissan que se realizaron en los otros predios, se ejecutaron de forma irregular incumpliendo con lo previsto el Reglamento de Construcciones para Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0372/2021, remitiendo a esta Entidad el resultado del mismo, así como realizar nueva visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que aún se llevan a cabo trabajos de obra nueva sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número **4159-A y 4159**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan.

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en su **artículo 119** dispone que **las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica**. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica. -

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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, de aplicación supletoria, 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 del Distrito Federal, 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; realizó la búsqueda



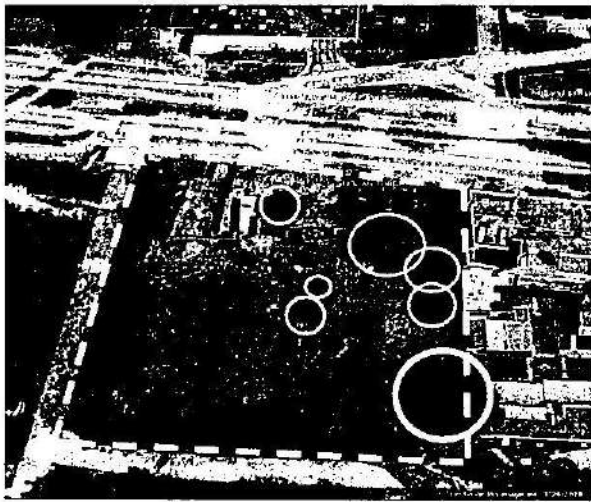
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

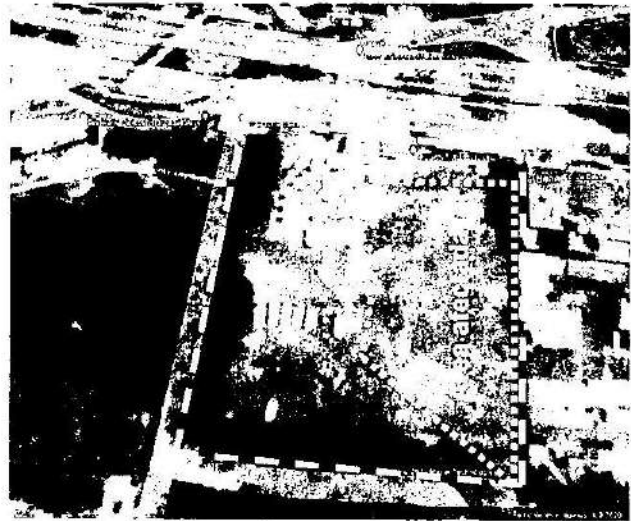
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408**

del sitio denunciado en la vista satelital en la herramienta Google Earth, e identificó el historial de imágenes de los predios denunciados, constatando que desde marzo de 2018 y hasta marzo de 2019, en los predios que se construyó la agencia y taller nissan existían 7 individuos arbóreos, los cuales fueron derribados como a continuación se muestra:



Fuente: Google Earth



Fuente: Google Earth

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en el predio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes por el derribo de arbolado que se realizó, sin que a la fecha se haya recibido respuesta.

En virtud de lo expuesto, se concluye que en los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números **4159, 4161 (4159-A) y 4163 (4159)**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, se llevó a cabo el derribo de diversos individuos arbóreos, sin que en el expediente de mérito obren documentales que acrediten que se contó con dictamen técnico y autorización para su retiro.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, enviar el resultado del procedimiento de inspección solicitado por esta Entidad.

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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente, a los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números **4159**, **4161 (4159-A)** y **4163 (4159)**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, le aplican las zonificaciones **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m²) y **HM/6/40/B** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100.0 m² de terreno), donde los usos del suelo para agencia automotriz, refaccionarias y accesorios con instalación, llanteras con instalación, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo, talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipos y partes eléctricas se encuentran permitidos. -----
2. En los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números **4161 (4159-A)** y **4163 (4159)**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, se edificó una agencia automotriz y un taller mecánico, como se constató en los reconocimientos de hechos realizados por el personal de esta Subprocuraduría. -----
3. Se iniciaron trabajos de limpieza del terreno y excavación en todos los predios denunciados sin ningún permiso, posteriormente se comenzó con la obra nueva en los predios **4161 (4159-A)** y **4163 (4159)**, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, a mediados de **junio de 2022** se autorizó la Manifestación de Construcción tipo B, folio RG/TL/1147/2022, únicamente para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número **4163**, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, por lo que la obra que se realizó en el número **4161 (4159-A)** es irregular por ejecutarse sin que previamente se tramitara el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0372/2021, remitiendo a esta Entidad el resultado del mismo, así como realizar nueva visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que aún se llevan a cabo trabajos sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente en los predios número **4159** y **4161 (4159-A)** de Avenida Insurgentes Sur, Colonia Santa Úrsula Xitla, Alcaldía Tlalpan, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando la clausura de las obras. -----
5. En materia ambiental, se llevó a cabo el derribo de por lo menos 7 individuos arbóreos, sin que se cuente con el soporte documental para el derribo realizado. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-4644-SOT-996 Y
ACUMULADOS PAOT-2021-6340-SOT-1407
Y PAOT-2021-6341-SOT-1408**

6. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, enviar el resultado del procedimiento de inspección solicitado por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300-3400-2021, e informar las sanciones que resultaron procedentes. -----

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, así como a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/JDNN/IXCA
10/11/2021

Se otorga el presente instrumento en la Ciudad de México, a los 10 días del mes de noviembre del 2021.

INNOVADORA
DE DECRETOS