



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3271-SOT-1279

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 NOV 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 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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3271-SOT-1279, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 07 de agosto 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), protección civil y ambiental (afectación y/o derribo de arbolado), esto en el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 4502, Colonia Prado Coapa, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de agosto de 2019.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.-----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en **Prolongación División del Norte número 4502, Colonia Prado Coapa 3ra Sección, Alcaldía Tlalpan.**-----

### 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 (zonificación), construcción (obra nueva), protección civil y ambiental (afectación y/o derribo de arbolado), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, las Normas Generales de Ordenación, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico, la Ley del Sistema de Protección Civil, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos de la Ciudad de México.-----

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

#### 1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 Niveles de Altura Máximo, 40% de Área Libre, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3271-SOT-1279

A efecto de mejor proveer, 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 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; en fecha 15 de agosto de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi>), advirtiendo que el predio investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 71499-151CAID17, el cual certifica la zonificación **H/3/40/MB**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.--

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 3 niveles en etapa de obra negra; al exterior se exhibe un letrero con datos de la manifestación de construcción con folio RG/TL/2218/18; por otra parte, se constató que dicho cuerpo no cuenta con separación a colindancias con los inmuebles aledaños.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado.-----

En este sentido, dos personas quienes se ostentaron como representantes legales del propietario del predio objeto de investigación, presentaron escrito en fecha 10 de septiembre de 2019, en el cual realizan diversas manifestaciones, sin aportar alguna documental que acredite los trabajos de construcción.-----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con Folio RG/TL/2218/18, en la Alcaldía Tlalpan. En dicha consulta se constató la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 71499-151CAID17, para el predio investigado, el cual certifica lo siguiente: -----

Superficie del predio (m²)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m²	Niveles	Viviendas	Densidad
		m²	%	m²	%				
394.20	H/3/40/MB	157.68	40	236.52	60	709.56	3	2	Muy Baja

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 71499-151CAID17

Por otra parte, en dicha consulta se constató el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Folio RG/TL/2218/18, en la cual se constataron los siguientes datos: -----

Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas
	m²	%	m²	%					
394.20	167.36	42.46	226.84	57.54	704.06	704.06	0	3	2

Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Folio RG/TL/2218/18



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3271-SOT-1279**

De lo anterior se advierte que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción consistentes en la edificación de 1 cuerpo constructivo de 3 niveles de altura para 2 viviendas, los cuales están amparados por el Registro de Manifestación de Construcción con folio RG/TL/2218/18 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 71499-151CAID17.-----

Ahora bien, del análisis de los planos arquitectónicos del proyecto constructivo, se advierte en el plano denominado A-03, Planta de Azotea, cuenta con un área libre de 144.42 m<sup>2</sup> (36.64%), incumpliendo con el porcentaje de área libre mínima requerida de conformidad con la zonificación aplicable del 40% de la superficie del terreno (157.68 m<sup>2</sup>).-----

Adicionalmente, de la consulta al expediente referido, se constató el oficio DGODU/DDU/0221/2019, en el cual se previene al propietario del predio investigado, para la corrección del proyecto ejecutivo, en particular sobre el área libre con la que cuenta, toda vez que el proyecto no cumple con el área libre mínima requerida que establece la zonificación aplicable, así como lo establecido en la Norma General de Ordenación número 4, referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo; sin que, de las constancias que obran en autos no se desprende que se haya desahogado dicha prevención.-----

En consecuencia, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en particular por el área libre mínima requerida, quien informa que el 04 de octubre de este año ejecutó dicha visita.-----

El proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción con folio RG/TL/2218/18, consistente en la edificación de un cuerpo constructivo para 2 viviendas en 3 niveles de altura, no cuenta con el área libre mínima requerida en la zonificación aplicable ni cumple con la Norma General de Ordenación número 4, referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo. Así mismo, el proyecto que se ejecuta no cuenta con separación en las colindancias, incumpliendo el artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, no otorgar Autorización de Uso y Ocupación, hasta en tanto el proyecto registrado cumpla con el área libre mínima requerida en la zonificación aplicable y la Norma General de Ordenación número 4, referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.-----

Adicionalmente, le corresponde instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

Por cuanto hace a la materia de protección civil, se solicitó a la Alcaldía Tlalpan instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, por los trabajos de obra que se realizan en el predio investigado, en relación con la separación a colindancias con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, determinar las acciones necesarias para la mitigación del riesgo, de conformidad con los artículos 10, fracción III y 17 fracción XVIII de la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México, sin que al momento de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado.---

En este sentido, corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, por los trabajos de obra que se realizan en el predio investigado, en relación con la separación a colindancias con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, determinar las acciones necesarias para la mitigación del riesgo.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2019-3271-SOT-1279

## 2.-En materia ambiental (afectación y/o derribo de arbolado).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio ubicado en la esquina de Prolongación División del Norte y la calle de Acambay, en el cual se realizan trabajos de construcción, al exterior sobre Prolongación División del Norte se constataron 2 individuos arbóreos en condiciones físicas óptimas; sobre la calle de Acambay se constataron 5 individuos arbóreos, de los cuales uno de ellos presenta indicios de desmoche en sus ramas, sin constatar indicios de derribo de arbolado.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las intervenciones físicas en los individuos arbóreos existentes al exterior del predio.-----

En este sentido, dos personas quienes se ostentaron como representantes legales del propietario del predio objeto de investigación, presentaron escrito en fecha 10 de septiembre de 2019, en el cual manifiestan que no se han intervenido físicamente los individuos arbóreos ubicados sobre la calle de Prolongación División del Norte, sin mencionar los arboles existentes en la calle de Acambay, asimismo no proporcionaron alguna documental respecto a alguna intervención física en los arboles al exterior del predio investigado.-----

Al respecto, se solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el propietario del predio investigado ha presentado alguna solicitud para la emisión de alguna Autorización de Impacto Ambiental, sin que al momento de emisión de la presente Resolución se tenga respuesta a lo solicitado.-----

No obstante, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, del expediente con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con Folio RG/TL/2218/18, se desprende la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio 9919/18, de fecha 14 de agosto de 2018, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la cual se manifiesta que al exterior del predio se ubican 7 árboles los cuales no serán afectados ni derribados por el proyecto constructivo que se realiza al interior.-----

En conclusión, el predio investigado cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio 9919/18, de fecha 14 de agosto de 2018, la cual señala que los 7 árboles ubicados el exterior no serán afectados ni derribados por el proyecto constructivo, no obstante, durante de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que uno de los cuerpos arbóreos sobre la calle de Acambay presenta indicios de desmoche en sus ramas.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia en materia de arbolado, y el desmoche del árbol ubicado frente al predio investigado sobre la calle de Acambay, de conformidad con los artículos 201, 201 BIS y 202 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----

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, 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.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3271-SOT-1279

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 Niveles de Altura Máximo, 40% de Área Libre, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 3 niveles en etapa de obra negra; al exterior se exhibe un letrero con datos de la manifestación de construcción con folio RG/TL/2218/18; por otra parte, se constató que dicho cuerpo no cuenta con separación a colindancias con los inmuebles aledaños.-----
3. El proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción con folio RG/TL/2218/18, consistente en la edificación de un cuerpo constructivo para 2 viviendas en 3 niveles de altura, no cuenta con el área libre mínima requerida en la zonificación aplicable ni cumple con la Norma General de Ordenación número 4, referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo. Así mismo, el proyecto que se ejecuta no cuenta con separación en las colindancias, incumpliendo el artículo 141 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, no otorgar Autorización de Uso y Ocupación, hasta en tanto el proyecto registrado cumpla con el área libre mínima requerida en la zonificación aplicable y la Norma General de Ordenación número 4, referente al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo.-----
5. Adicionalmente, le corresponde instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, por los trabajos de obra que se realizan en el predio investigado, en relación con la separación a colindancias con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, determinar las acciones necesarias para la mitigación del riesgo.-----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio ubicado en la esquina de Prolongación División del Norte y la calle de Acambay, en el cual se realizan trabajos de construcción, al exterior sobre Prolongación División del Norte se constataron 2 individuos arbóreos en condiciones físicas óptimas; sobre la calle de Acambay se constataron 5 individuos arbóreos, de los cuales uno de ellos presenta indicios de desmoche en sus ramas, sin constatar indicios de derribo de arbolado.-----
8. El predio investigado cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio 9919/18, de fecha 14 de agosto de 2018, la cual señala que los 7 árboles ubicados el exterior no serán afectados ni derribados por el proyecto constructivo, no obstante, durante de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que uno de los cuerpos arbóreos sobre la calle de Acambay presenta indicios de desmoche en sus ramas.-----
9. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia en materia de arbolado, y el desmoche del árbol ubicado frente al predio investigado sobre la calle de Acambay, de conformidad con los artículos 201, 201 BIS y 202 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3271-SOT-1279**

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 la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Alcaldía Tlalpan, y a la Secretaría de 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/MPB/JHP