



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**27 JUN 2024**

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-499-SOT-198 y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 05 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, por los trabajos de obra que se realizan en calle Palma número 300, colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de febrero de 2019. -----

Con fecha 26 de septiembre 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de árboles), en el predio ubicado en Primera Cerrada del Roble y Antiguo Camino a Plan de Ayala frente a Oyamel, colonia La Palma o San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de octubre de 2019. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información 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, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-

#### **DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS**

De conformidad con los escritos de denuncia, los hechos denunciados se localizan en calle Palma número 300 y/o en Primera Cerrada del Roble y Antiguo Camino a Plan de Ayala frente a Oyamel, colonia La Palma o San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan. No obstante, de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1800/2017, de fecha 11 de agosto de 2017, para el predio ubicado en **Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo San Andrés Totoltepec)**, Alcaldía Tlalpan. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo San Andrés Totoltepec)**, Alcaldía Tlalpan. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) y ambiental (impacto ambiental), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y su Reglamento, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal (ahora 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 e impacto urbano) y construcción (obra nueva).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

**Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HR/2/70** (Habitacional Rural Unifamiliar, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, Lote Mínimo: 500 m<sup>2</sup>).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de febrero de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un portón de color gris con letrero que refiere “La Palma #300” y “Cda. del Roble #30”. Posteriormente, se realizó un recorrido por la zona, observando que al interior del predio se realizaban trabajos de construcción de viviendas de 2 niveles, algunas en etapa de acabados y otras en obra negra; asimismo, en el resto del predio se observaron montículos de materiales de construcción (arena, grava y cemento).

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si para el predio motivo de denuncia cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción y/o Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que en el predio objeto de investigación se pretende la construcción del proyecto de viviendas conocido como LA PALMA, mismo que es un proyecto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI).

Al respecto, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si tiene a su cargo un proyecto constructivo de vivienda de interés social en el predio objeto de denuncia. En respuesta, la Subdirección de Asuntos Inmobiliarios adscrita a ese Instituto, envió copia simple de las siguientes documentales:

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-068/DOUL/62/17, de fecha 28 de agosto de 2017, para un proyecto de 160 viviendas nuevas de interés social, a cargo del INVI.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67423-151CAES15, de fecha 24 de septiembre de 2015, emitido para el predio ubicado en Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo de San Andrés Totoltepec), Alcaldía Tlalpan, que acredita como permitida la construcción de hasta 160 viviendas, con una superficie máxima por vivienda de 70 m<sup>2</sup>, en una superficie máxima de construcción de 13,252.89 m<sup>2</sup>. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1800/2017, de fecha 11 de agosto de 2017, para el predio ubicado en Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo San Andrés Totoltepec), Alcaldía Tlalpan. -----
- Memoria arquitectónica descriptiva del proyecto denominado “LA PALMA”, para un proyecto constructivo de 160 viviendas unifamiliares de dos niveles, distribuidas en 15 bloques, con una superficie total de construcción de 10,554.40 m<sup>2</sup>. -----
- Memoria del estado actual y reporte fotográfico. -----
- Memorias de instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y de gas. -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/3276/2017, DGAU.17/DEIU/017/2017, de fecha 19 de abril de 2017, emitido por la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

Por otra parte, respecto del impacto urbano, de la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, se advierte que el predio objeto de investigación es susceptible de la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 19, referente al “Estudio de Impacto Urbano”, la cual establece en su fracción I que, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo **proyectos constructivos de viviendas con más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción**, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental. -----

Por lo que, derivado de la información aportada por el INVI, esta unidad administrativa solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano



**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación emitió el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción, con número de folio A-068/DOUL/62/17, si emitió el Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/3276/2017, DGAU.17/DEIU/017/2017, así como si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. En respuesta, la Dirección General en comento envió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67423-151CAES15, de fecha 24 de septiembre de 2015, para el predio ubicado en Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo de San Andrés Totoltepec), Alcaldía Tlalpan, que certifica la zonificación **HR/2/70** (Habitacional Rural Unifamiliar, altura 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, Lote Mínimo 500 m<sup>2</sup>) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan; documento que refiere lo siguiente: -----

*“(...) De acuerdo con la superficie total del predio (22,088.15 m<sup>2</sup>), en zonificación HR/2/70: Superficie Máxima de Construcción permitida: 13,252.89 m<sup>2</sup>. -----*

*Toda vez que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente ‘San Andrés Totoltepec’, señala que: ‘En las zonas en que el programa parcial de desarrollo urbano no establezca área de vivienda mínima, el número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.’ (SIC), derivado de la solicitud de fecha 23 de septiembre de 2015 y de conformidad con la Superficie Máxima de Construcción permitida por la zonificación vigente. **LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 160 (CIENTO SESENTA) VIVIENDAS, CON UNA SUPERFICIE MÁXIMA POR VIVIENDA DE 70.00 m<sup>2</sup> CADA UNA, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTA PERMITIDO.** (...)”.* -----

- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/3276/2017, DGAU.17/DEIU/017/2017, de fecha 19 de abril de 2017, para la construcción de 160 viviendas en 2 niveles, con una superficie total de construcción de 10,555.40 m<sup>2</sup> s.n.b., con desplante de 6,626.40 m<sup>2</sup> y área libre de 15,461.75 m<sup>2</sup>, equivalente al 30% y 70% de la superficie total del predio, respectivamente; proporcionando 172 cajones de estacionamiento y una superficie de equipamiento urbano de 1,935.35 m<sup>2</sup>, equivalente al 8.76%. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489

Ahora bien, de la revisión a la memoria descriptiva aportada por el INV, y con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67423-151CAES15 enviado por la SEDUVI, se advierte que **el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies** (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), conforme a la zonificación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

|  | Uso de suelo                   | Número de niveles | Superficie del predio (m <sup>2</sup> ) | Superficie de desplante (m <sup>2</sup> ) | Área libre (m <sup>2</sup> ) | Superficie máxima de construcción (m <sup>2</sup> ) | Número de viviendas |
|--|--------------------------------|-------------------|---|---|------------------------------|---|---------------------|
| Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 67423-151CAES15 | Habitacional Rural Unifamiliar | 2                 | 22,088.15                               | 6,626.45<br>(30% máximo)                  | 15,461.70<br>(70% mínimo)    | 13,252.89   | 160<br>(máximo)     |
| Memoria arquitectónica descriptiva aportada por el INV             | Habitacional                   | 2                 | 22,088.15                               | 6,626.40<br>30%                           | 15,461.75<br>70%             | 10,554.40   | 160                 |

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de mayo de 2024 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio objeto de investigación se constataron diversos cuerpos constructivos de dos niveles, totalmente concluidos y habitados.

Adicionalmente, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta con la aplicación Google Maps, de la cual se desprende que en **mayo de 2019** (única imagen disponible) el predio investigado se encontraba delimitado con barda perimetral de block y un zaguán, y al interior, sobre la calle Primera Privada del Roble, se observan



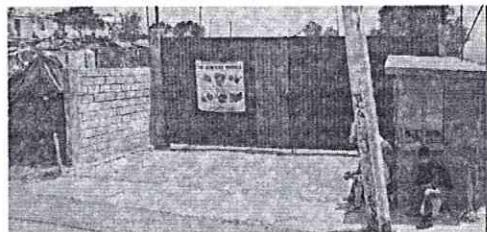
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

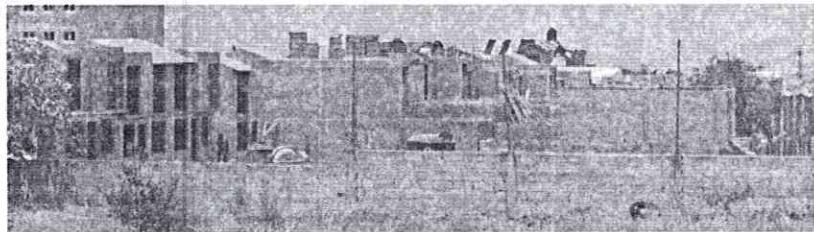
**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

trabajos constructivos de viviendas de 2 niveles en obra negra; posteriormente, en **mayo de 2024**, durante el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se constató que las viviendas de 2 niveles se encuentran concluidas y habitadas; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----

Cerrada del Roble



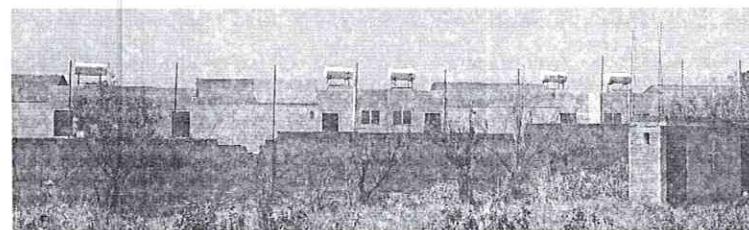
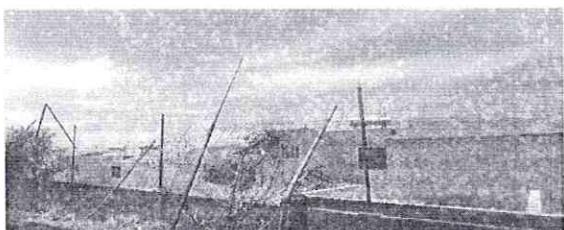
Primera Privada del Roble



Mayo de 2019

Fuente: Google Maps

Primera Privada del Roble



Mayo de 2024

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo San Andrés Totoltepec), Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **HR/2/70** (Habitacional Rural Unifamiliar, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, Lote Mínimo 500 m<sup>2</sup>), de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

El predio contó con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67423-151CAES15, de fecha 24 de septiembre de 2015, que acredita como permitida la construcción de **hasta 160 viviendas**, con una superficie máxima por vivienda de 70 m<sup>2</sup>, en una superficie máxima de construcción de 13,252.89 m<sup>2</sup> y con Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/3276/2017, DGAU.17/DEIU/017/2017, para la construcción de 160 viviendas en 2 niveles, con una superficie total de construcción de 10,555.40 m<sup>2</sup> s.n.b.; asimismo, al tratarse de un proyecto constructivo promovido por el INVI, también contó con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-068/DOUL/62/17. -----

## **2. En materia ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado).**

De las documentales aportadas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se cuenta con la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental, número SEDEMA/DGRA/DEIA/013442/2016, con número de expediente DEIA-MG-1684/2016, de fecha 17 de noviembre de 2016, emitida por la entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA). -----

Por lo anterior, con la finalidad de corroborar la autorización en materia de impacto ambiental, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, enviar la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/013442/2016. En respuesta, la Subdirección de Asuntos Jurídicos y Atención a Órganos de Control adscrita a esa Dirección General, envió copia simple de la citada Autorización condicionada en materia de impacto ambiental, otorgada para el proyecto denominado “INVI La Palma”, que consiste en: -----

*“(...) la construcción y operación de un conjunto habitacional de interés social que consta de 160 (ciento sesenta viviendas) de dos niveles distribuidas en 18 (dieciocho) bloques, 172 (ciento setenta y dos) cajones de estacionamiento, 67 (sesenta y siete) biciestacionamientos y área de equipamiento que incluye zona de cultivo, área de recreación-deportivo, área de juegos infantiles,*



**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

*multicancha-foro, bodega, sanitarios y 2 (dos) contenedores de residuos sólidos, contando con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta **s.n.b.** de 10,554.40 m<sup>2</sup> (diez mil quinientos cincuenta y cuatro punto cuarenta metros cuadrados) y un área libre de 15,461.75 m<sup>2</sup> (quince mil cuatrocientos sesenta y uno punto setenta y cinco metros cuadrados), (...).*

Ahora bien, de la revisión a la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental, número SEDEMA/DGRA/DEIA/013442/2016 antes citada, se advierte que el proyecto constructivo deberá dar cumplimiento a diversas condicionantes, entre las que se encuentran para el tema de **“Factores Ambientales”**, particularmente en el numeral 2.0, apartado intitulado **“Vegetación”**, la condicionante en la cual se determina lo siguiente:

*“(...) Esta DGRA autoriza el derribo de 53 (cincuenta y tres) individuos arbóreos en total, todos ubicados dentro del predio de las siguientes especies: 39 (treinta y nueve) de la especie Tepozán (Buddleia cordata) (...) 4 (cuatro) de la especie Pirul (Schinus molle) (...) y 7(siete) de la especie Capulín (Prunus salicifolia) (...) Así como, los 3 (tres) árboles secos (...)*

*Asimismo, autoriza la poda de 1 (un) árbol de la especie Capulín (Prunus salicifolia) (...)*

*De acuerdo con el apartado 9.1 de la Norma Ambiental para el Distrito Federal **NADF-001-RNAT-2015**, esta DGRA determina que está de acuerdo con la restitución física propuesta derivada del derribo de 37 (treinta y siete) árboles a razón de un derribo por 2 (dos) árboles a restituir y 16 (dieciséis) árboles a razón de un derribo por 4(cuatro) árboles a restituir, dando un total de 138 (ciento treinta ocho) individuos arbóreos de especies frutales dentro del predio del **Proyecto**.  
(...)*

*No obstante lo anterior, esta DGRA establece que para llevar a cabo el cumplimiento de esta condicionante, la **Asociación** deberá contar con los servicios de un tercero especializado en la materia y presentar ante esta DGRA, para su aprobación, un Proyecto de Arquitectura del Paisaje y Mantenimiento que especifique la superficie en metros cuadrados que se considere para la plantación total de los 138 (ciento treinta y ocho) árboles dentro de la poligonal del **Domicilio**.*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

(...)".

En virtud de lo anterior, se giró nuevamente un oficio a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la SEDEMA, a efecto de que informara si se presentó la restitución correspondiente por cuanto hace al derribo de 53 individuos arbóreos. En respuesta, en fecha 30 de mayo de 2019, la Subdirección de Asuntos Jurídicos y Atención a Órganos de Control adscrita a la Dirección General en comento, informó que en fecha 17 de abril de 2019, la persona promovente ingresó escrito ante Oficialía de Partes, mediante el cual se pronunció respecto al cumplimiento de la condicionante 2.0 de la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental, en el que manifestó que no se había efectuado la afectación a los individuos arbóreos que fueron autorizados. -

Ahora bien, en el reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de febrero de 2019, personal adscrito a esta unidad administrativa constató individuos arbóreos al interior del predio motivo de denuncia; sin embargo, se observaron algunos árboles que solo contaban con el tronco. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Tlalpan, informar si emitió autorización para poda y/o derribo de arbolado ubicado al interior del predio objeto de denuncia. En respuesta, la Dirección General en comento informó que no cuenta con dictamen o autorización para el predio referido. -----

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de noviembre de 2019, personal adscrito a esta unidad administrativa constató diversos individuos arbóreos en pie al interior del predio investigado, como son tepozanes, pirules, fresnos, pastos, herbáceas, así como tocones, esquilmos y remoción de cubierta vegetal. -----

De lo anterior, se concluye que el predio ubicado en Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo San Andrés Totoltepec), Alcaldía Tlalpan, contó con Autorización condicionada en materia de impacto ambiental, número SEDEMA/DGRA/DEIA/013442/2016, con número de expediente DEIA-MG-1684/2016, emitida por la entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la construcción de un conjunto habitacional de interés



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

social de 160 viviendas en 2 niveles, distribuidas en 18 torres, con una superficie total de construcción s.n.b. de 10,554.40 m<sup>2</sup>; documento en el que también se autorizó el derribo de 53 individuos arbóreos ubicados al interior del predio, con una restitución física de 138 árboles de especies frutales al interior del predio. -----

Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si se ha dado cumplimiento a las condicionantes y a las medidas de compensación determinadas en la Autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/013442/2016, con número de expediente DEIA-MG-1684/2016, específicamente por cuanto hace a la restitución física de 138 individuos arbóreos al interior del predio investigado y al Proyecto de Arquitectura del Paisaje y Mantenimiento; en su caso, informar si emitió acuerdo administrativo para la liberación de dichas condicionantes; enviando a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. -----

### **3. En materia de factibilidad de servicios.**

De las constancias que obran en el expediente, se solicitó a la entonces Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos de Agua Potable, Agua Residual Tratada y Drenaje. En respuesta, la Dirección en comento informó que emitió la Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-2009/2018, de fecha 27 de marzo de 2018, para 160 viviendas y 5 servicios complementarios de interés social, en una superficie de construcción de 10,861.65 m<sup>2</sup>, en la que se señala que se deberá construir una planta de tratamiento con cisterna de almacenamiento para aguas residuales tratadas, producidas por el Desarrollo, así como implementar un Sistema Alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción. -----

De lo anterior, se concluye que el predio ubicado en Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo San Andrés Totoltepec), Alcaldía Tlalpan, cuenta con Opinión Técnica Hidráulica número



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489

GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-2009/2018, de fecha 27 de marzo de 2018, para 160 viviendas de interés social. -----

Corresponde a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado aprobó proyecto de Sistema Alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial; enviando a esta unidad administrativa el soporte documental correspondiente. -----

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. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Cerrada del Roble número 30, colonia La Palma (Pueblo San Andrés Totoltepec), Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **HR/2/70** (Habitacional Rural Unifamiliar, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre, Lote Mínimo 500 m<sup>2</sup>) de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “San Andrés Totoltepec”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67423-151CAES15, de fecha 24 de septiembre de 2015, que certifica la zonificación antes citada y acredita como permitida la construcción de **hasta 160 viviendas**, con una superficie máxima por vivienda de 70 m<sup>2</sup>, en una superficie máxima de construcción de 13,252.89 m<sup>2</sup>. -----

2. Derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constataron trabajos de construcción de viviendas de 2 niveles, -----



**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

algunas en etapa de acabados y otras en obra negra; en el resto del predio se observaron montículos de materiales de construcción (arena, grava y cemento). En la fachada se observó letrero con los datos de identificación del predio. Asimismo, al interior del predio se observaron diversos individuos arbóreos en pie (tepozanes, pirules, fresnos, entre otros), así como tocones, esquilmos y remoción de cubierta vegetal. -----

3. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México otorgó financiamiento para la construcción de 160 viviendas de interés social, por lo que para los trabajos de obra nueva se registró el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-068/DOUL/62/17, de fecha 28 de agosto de 2017. -----
4. El predio investigado contó con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/3276/2017, DGAU.17/DEIU/017/2017, de fecha 19 de abril de 2017, emitido por la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de 160 viviendas en dos niveles, con una superficie máxima de construcción de 10,555.40 m<sup>2</sup>. -----
5. El predio objeto de denuncia contó con autorización condicionada en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/013442/2016, con número de expediente DEIA-MG-1684/2016, de fecha 17 de noviembre de 2016, para el proyecto denominado “INVI La Palma”, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la construcción de 160 viviendas en dos niveles, distribuidas en 18 torres, con una superficie máxima de construcción de 10,555.40 m<sup>2</sup>. -----
6. Respecto al derribo de arbolado, en la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/013442/2016, con número de expediente DEIA-MG-1684/2016, se autorizó el derribo de 53 individuos arbóreos ubicados al interior del predio motivo de denuncia, por lo que de conformidad con la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015, la SEDEMA determinó una restitución física de 138 individuos arbóreos de especies frutales, así como la presentación de un Proyecto de Arquitectura del Paisaje y

*J*  
*A*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

Mantenimiento, que especifique la superficie en metros cuadrados que se considere para la plantación total de los 138 árboles dentro de la poligonal del predio referido. -----

7. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si se ha dado cumplimiento a las condicionantes y a las medidas de compensación determinadas en la Autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/013442/2016, con número de expediente DEIA-MG-1684/2016, específicamente por cuanto hace a la restitución física de 138 individuos arbóreos al interior del predio investigado y al Proyecto de Arquitectura del Paisaje y Mantenimiento; en su caso, informar si emitió acuerdo administrativo para la liberación de dichas condicionantes; enviando a esta Subprocuraduría el soporte documental correspondiente. -----
8. El predio cuenta con Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESUDVDC-2009/2018, de fecha 27 de marzo de 2018, emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para 160 viviendas y 5 servicios complementarios de interés social, en una superficie de construcción de 10,861.65 m<sup>2</sup>. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado aprobó proyecto de Sistema Alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial; enviando a esta unidad administrativa el soporte documental correspondiente. -----
10. En un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que las viviendas de 2 niveles se encuentran totalmente concluidas y habitadas. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2019-499-SOT-198  
y acumulado PAOT-2019-3926-SOT-1489**

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: -----

**----- R E S U E L V E -----**

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas, ambos 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA