



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2819-SOT-852

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAR 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-2819-SOT-852, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de abril de 2024, 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 construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Amanal número 3, Colonia Rancho Tejomulco, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de mayo de 2024.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México durante la substanciación de la denuncia, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2819-SOT-852

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

1.- En materia de construcción (obra nueva)

En materia de construcción, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente**; mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, al predio ubicado en Calle Amanal número 3, Colonia Rancho Tejomulco, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).-----

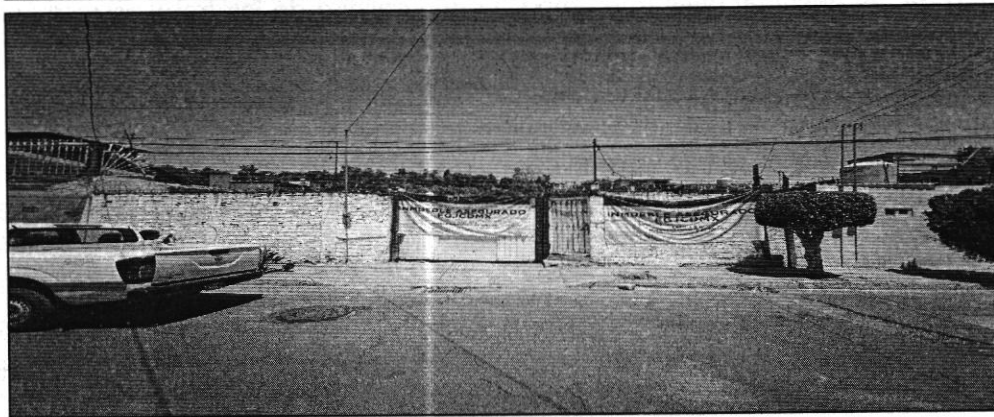
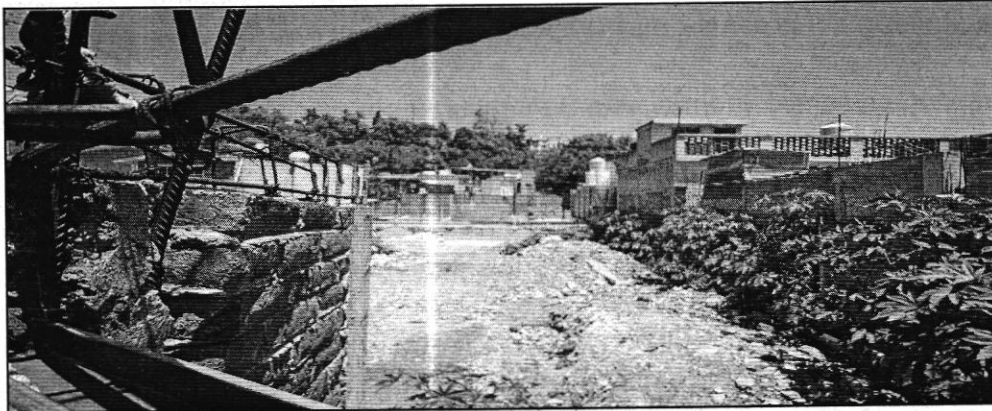
Adicionalmente, se encuentra ubicado dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial, en ese sentido le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.-----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se observó un predio delimitado por muro de tabique, zaguán y puerta peatonal, al interior se constató un predio a cielo abierto, con montículos de tierra y crecimiento de maleza, al fondo se localiza el armado de cimentación y desplante de muros a base de tabiques, así como la proyección de acero para colocar castillos, durante la diligencia no se observaron trabajadores ni maquinaria en el sitio, asimismo, cabe señalar que sobre la fachada se localizaban dos lonas colgadas con la leyenda "*Fiscalía General de Justicia Ciudad de México; Fiscalía de Investigación Territorial en Xochimilco, INMUEBLE ASEGURADO FGJCDMX, CI-FIXOC/UAT-XO-2/UI-IS/D/001-2024 CAPITULO IV QUEBRANTAMIENTO DE SELLOS*", como se muestra a continuación:-----

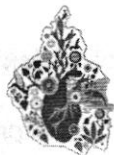


EXPEDIENTE: PAOT-2024-2819-SOT-852

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



Al respecto personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-6104-2024 dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o responsable de los trabajos de construcción, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2819-SOT-852

documental que acreditara la legalidad de la obra en ejecución, **requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.**-----

En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informar si contaba con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción y en caso de no contar con algún antecedente, diera vista al Área Jurídica de esa demarcación territorial a fin de que se instrumentara visita de verificación, y de ser el caso, se ordenaran las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informó que de una búsqueda exhaustiva en los archivos que obran en esa Dirección General, no se localizó antecedente alguno de las documentales que amparen la legalidad de los trabajos realizados, por lo que mediante oficio **XOCH13-DGO/0873/24**, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, instrumentar verificación administrativa.-----

En inferencia, se tiene que en el predio objeto de investigación se realizaban trabajos de construcción consistentes en el armado de cimentación y desplante de muros a base de tabiques, trabajos que se realizaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, existiendo incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no obstante durante la diligencia realizada por el personal adscrito a esta Entidad, se constató que el terreno se encontraba con crecimiento de maleza y los trabajos materia de denuncia suspendidos, toda vez que el inmueble se encuentra asegurado por la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México.-----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficio **XOCH13-DGO/0873/24**, así como, remitir copia certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.-----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Respecto a la afectación de arbolado, de acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad del derribo.-----

Adicionalmente, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

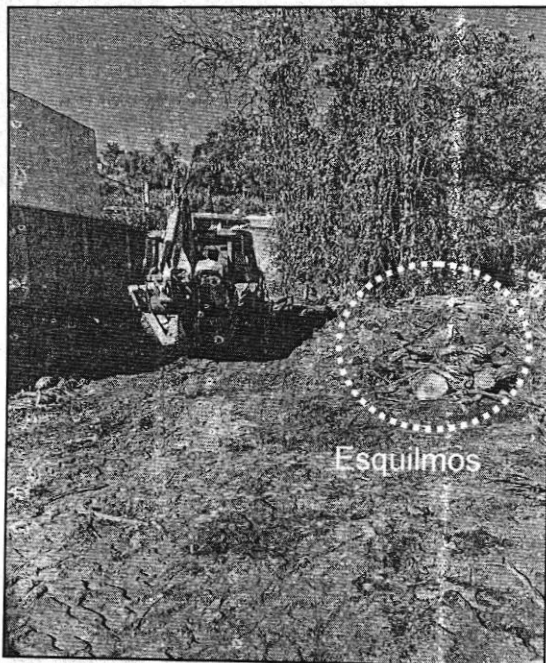
EXPEDIENTE: PAOT-2024-2819-SOT-852

particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente.-----

Además, la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS, establece que se deberá promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes, lo anterior, tratándose de obra pública o privada.-----

En este sentido, el artículo 345 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres meses a cinco años de prisión y de 500 a 2,000 días multa, al que ilícitamente derribe, tale u ocasione la muerte de uno o más árboles.-----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tienen imágenes del predio proporcionadas por la persona denunciante, en las que se puede observar al interior de éste un individuo arbóreo en pie, una retro excavadora y esquilmos, toda vez que se llevaba a cabo la preparación del terreno para dar pie a una construcción. (Ver imágenes siguientes).-----



4

En ese sentido, cabe recalcar que durante la diligencia realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un terreno a cielo abierto; sin embargo, en su interior no se observó algún individuo arbóreo en pie, tocones y/o esquilmos que dieran indicios respecto al derribo de arbolado.-----

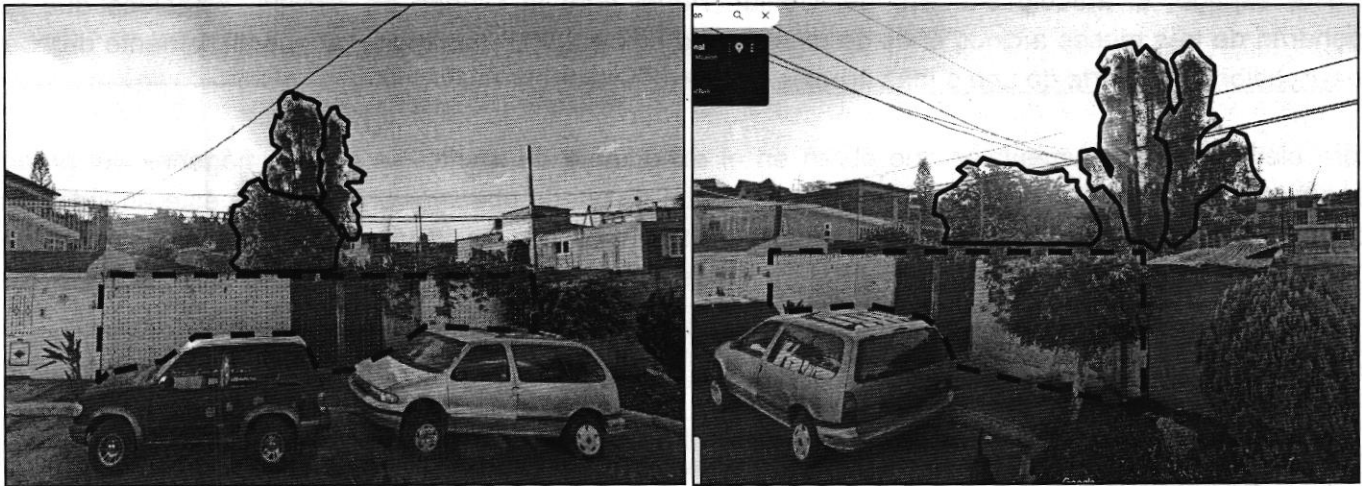
7



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2819-SOT-852

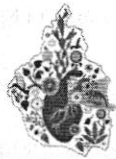
Por otro lado, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una consulta a la herramienta electrónica Google Maps (Street View), obteniendo imágenes a pie de calle, en donde se puede observar que al interior del predio objeto de investigación, para el mes de octubre de 2022, existían al menos 3 individuos arbóreos vivos en pie, sin poder identificar la especie de éstos, como a continuación se muestra:-----



Fuente: Google maps (Street View), octubre 2022

En consecuencia, se tiene que al interior del predio objeto de investigación, existían al menos 3 individuos arbóreos vivos en pie, los cuales fueron derribados con el objeto de llevar a cabo la preparación del terreno para posteriormente iniciar una construcción.-----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Alcaldía Xochimilco, informar si expidió autorización para el derribo de arbolado en el predio de interés, y en caso contrario, realizar la inspección ocular correspondiente en el sitio de denuncia y determinar las acciones administrativas a que hubiera lugar en contra de los responsables, así como dar vista al Área Jurídica de esa demarcación territorial con la finalidad de que determinara las medidas de seguridad y sanciones procedentes; **sin embargo a la emisión del presente instrumento no se ha recibido respuesta de la autoridad requerida.**-----



Finalmente, considerando lo aquí expuesto, le corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente a fin de determinar las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que al interior del predio de mérito se llevó a cabo el derribo de 3 individuos arbóreos, existiendo incumplimientos a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, vigente durante la substanciación de la denuncia.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Amanal número 3, Colonia Rancho Tejomulco, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco le aplica la zonificación **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).-----
2. Al interior del predio objeto de investigación se constató la ejecución de trabajos consistentes en el armado de cimentación, desplante de muros a base de tabique y armado de acero para proyección de castillos, los cuales se realizaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, existiendo incumplimiento al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficio **XOCH13-DGO/0873/24**, y de ser el caso, remitir copia certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.-----
4. Durante la diligencia realizada por personal de esta Subprocuraduría se observó que el predio materia de denuncia fue asegurado por la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México bajo el número de expediente **CI-FIXOC/UAT-XO-2/UI-IS/D/001-2024**, por lo que la obra se encuentra en estado de abandono, constatando crecimiento de maleza al interior, sin observar trabajadores y maquinaria.-----
5. En materia ambiental, de las documentales que obran en el expediente de mérito se tiene identificado que para octubre de 2022 existían al menos 3 individuos arbóreos al interior del predio, no obstante de las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Subprocuraduría y de las pruebas aportadas por la persona denunciante, se advierte que éstos fueron derribados con el objeto de llevar a cabo la preparación del terreno para posteriormente iniciar una obra nueva.-----



CIUDAD DE MÉXICO
 CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2819-SOT-852

6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, iniciar procedimiento administrativo correspondiente a fin de que se determinen las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que al interior del predio de mérito se llevó a cabo el derribo de 3 individuos arbóreos, existiendo incumplimientos a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, vigente durante la substanciación de la denuncia.-----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, para los fines 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 el D.A.H Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.-----