

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-2499-SOT-772

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 ABR 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-2024-2499-SOT-772, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 05 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 presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y corte de talud), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Hombres Ilustres número 166, Colonia Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de abril de 2024. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y corte de talud), como lo es la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México al momento de la substanciación de la denuncia. -----

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) y ambiental (derribo de arbolado y corte de talud)

Sobre la materia, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en su artículo 47 dispone que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a **construir**, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.; mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento



Expediente: PAOT-2024-2499-SOT-772

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. -----

Asimismo, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 55 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder **construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar** cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para **realizar estas actividades en suelo de conservación**. -----

Al respecto, el artículo 57 fracción V, del Reglamento en cuestión, refiere las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan, incluyendo excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro. -----

En materia ambiental, los artículos 118 y 119 de la entonces Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal, señalada en el párrafo anterior, prevén que la Alcaldía, en coordinación con la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, tendrán a su cargo la conservación, mantenimiento, protección, restitución y desarrollo de los árboles que se encuentren dentro de su territorio. **La Alcaldía podrá autorizar el derribo, poda o trasplante de árboles ubicados en bienes de dominio público o en propiedades particulares, únicamente cuando se requiere para salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes**, es decir, cuando exista riesgo real y presente para las personas, para el patrimonio urbanístico o arquitectónico, cuando sea necesario el saneamiento de arbolado y para evitar afectaciones significativas en la infraestructura. -----

En todos los casos distintos a los mencionados, será la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, quien resuelva en el ámbito de su competencia; asimismo, 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 en la Ciudad de México, y sólo en los supuestos, que ello no sea posible se considerará la compensación económica. -----

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 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 deberán ser autorizados por la Alcaldía correspondiente. -----

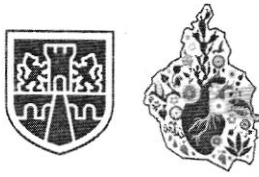
Aunado a lo anterior, el artículo 345 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres meses a cinco años de prisión y de 500 a 2,000 días multa, al que ilícitamente derribe, tale u ocasione la muerte de uno o más árboles. -----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (SIG-SPOTMET)

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13321

Página 2 de 8



CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

http://ciudadmex.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/, y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio ubicado en Avenida Hombres Ilustres número 166, Colonia Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación HRB 2/60/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno).

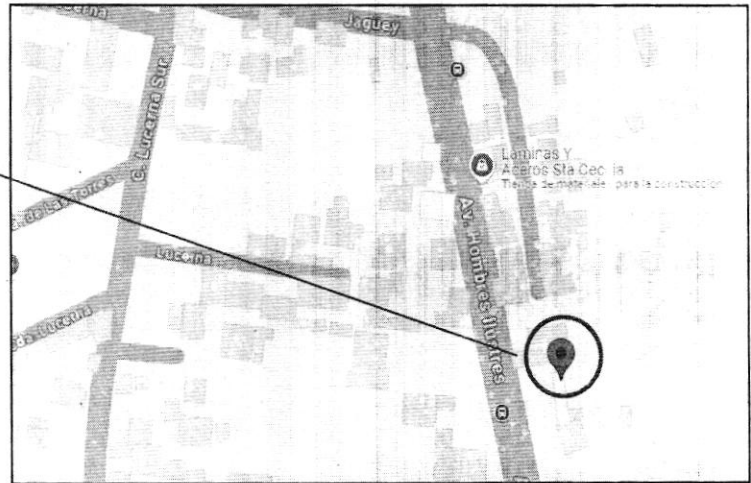
Información General

Cuenta Catastral: 372_226_35
 Dirección:
 Calle y Número: AVENIDA HOMBRES ILUSTRES 166 0
 Colonia: STA CECILIA TEPETLAPA
 Código Postal: 16680
 Superficie del Predio: 212 m²

Ubicación del Predio

Zonificación

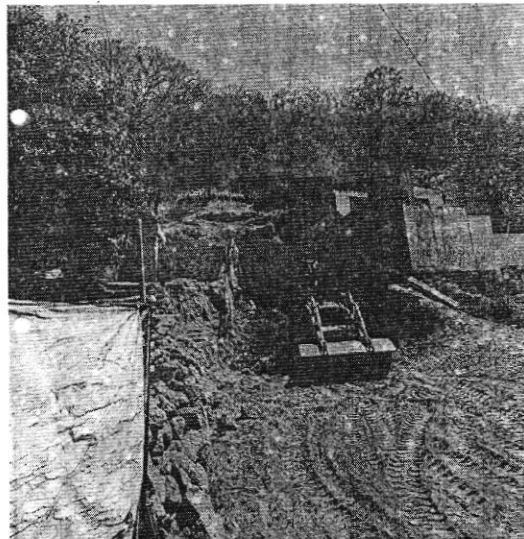
Uso del Suelo Z1	Niveles	Alturas	% Área Libre	N2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Rural de Baja Densidad	2	6.0	60	0	1:1000 (Una vivienda cada 1000 m ² de terreno o la que corresponda al Programa)	500.0 m ²	0



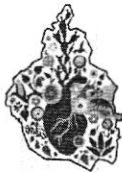
Predio ubicado mediante Google Maps

Fuente: SIG- SPOTMET

Cabe indicar que, de las constancias que obran en el expediente, se cuentan con imágenes y un video proporcionado por la persona denunciante, en las que se observa maquinaria, trabajadores, actividades de construcción consistentes en el emparejamiento del terreno, así como trabajadores llevando a cabo el derribo de arbolado al interior del predio en cuestión.

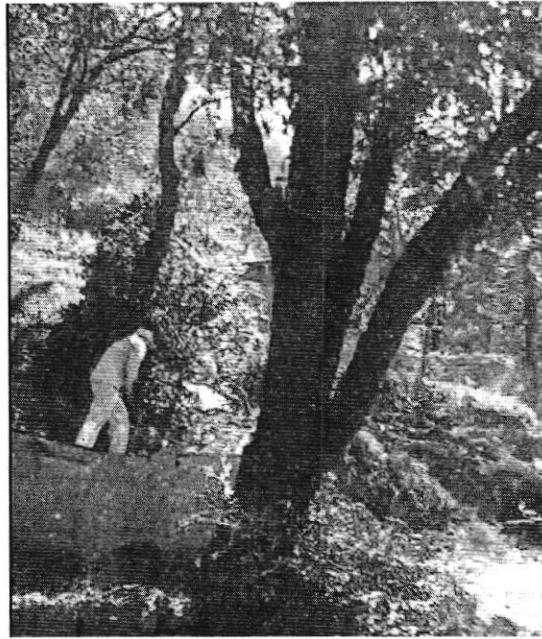
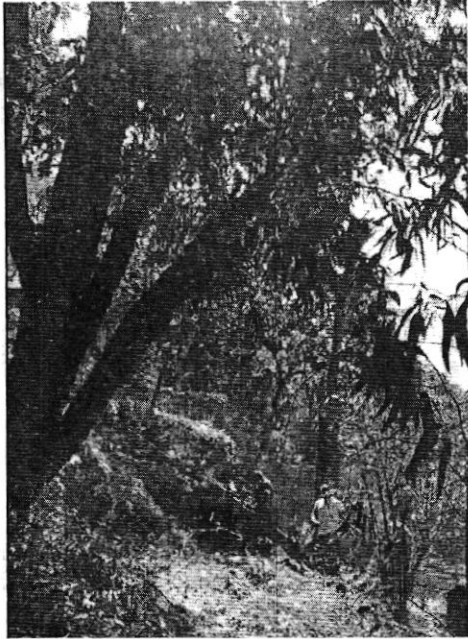


Fuente: fotografías proporcionadas por la apersona denunciante en fecha 16 de abril de 2024



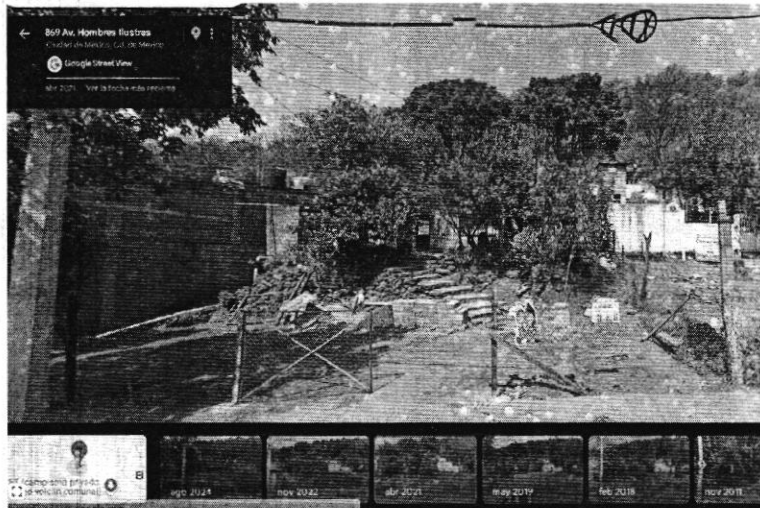
CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



Fuente: imágenes del video proporcionado por la persona denunciante en fecha 16 de abril de 2024.

De la consulta realizada al programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se identificó que en la imagen de abril 2021, en el sitio denunciado existe un predio delimitado por malla ciclónica, polines de madera y tubo de acero, que al interior cuenta con un inmueble de un nivel de altura desplantado al fondo del predio, identificando diversos individuos arbóreos. Posteriormente, en la imagen de noviembre 2022, no se observan cambios en el inmueble; no obstante, se identifica la disminución de árboles al interior del predio. Por último, en la imagen de agosto de 2024, se advierte que se llevó a cabo la delimitación del predio con tapias de triplay y malla ciclónica, la demolición del inmueble y el derribo de arbolado. Por lo anterior, se tiene que desde abril de 2021 a agosto de 2024, en el sitio materia de denuncia, se llevó a cabo el derribo de arbolado a consecuencia de las actividades de construcción consistente en la demolición y el emparejamiento de terreno.



Fuente: Google Maps, abril 2021.

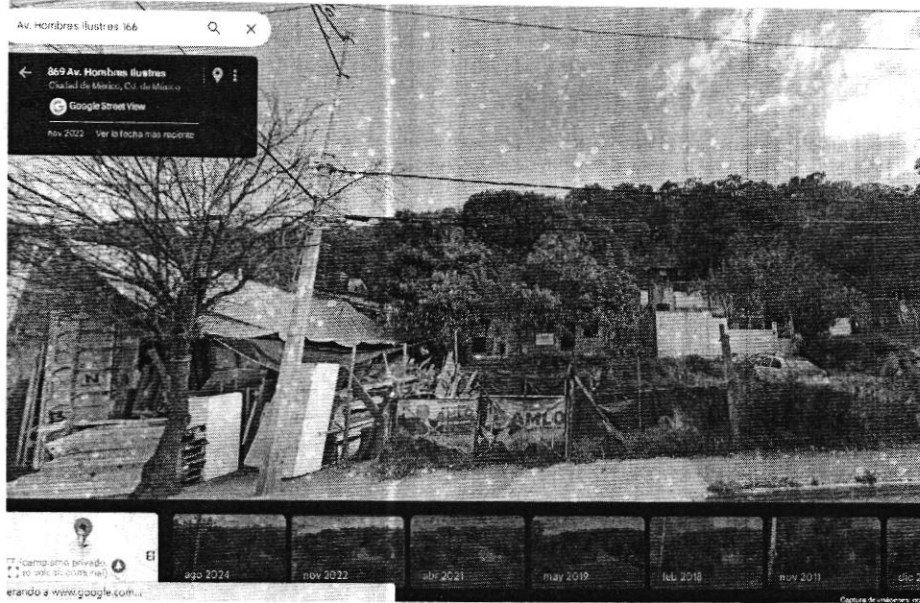


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

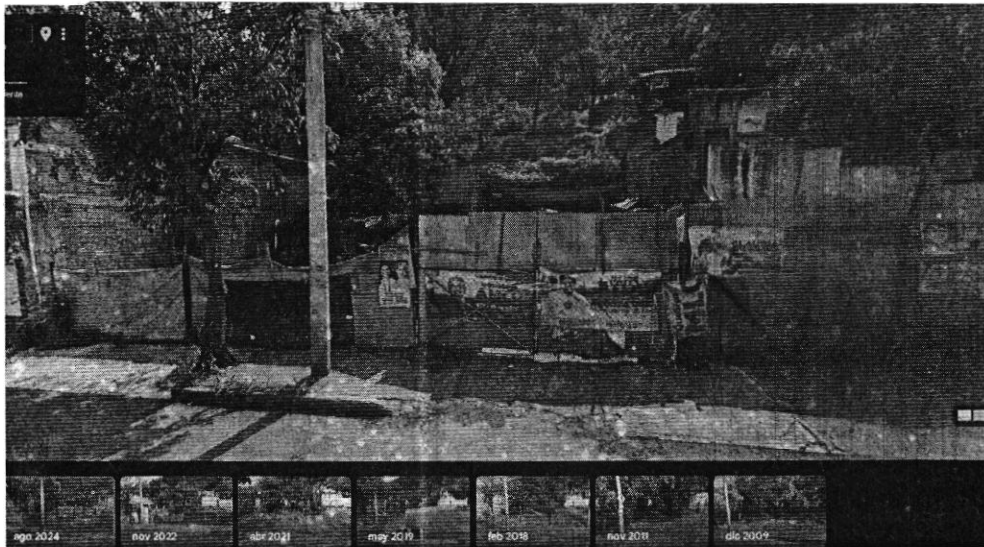
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-2499-SOT-772

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN



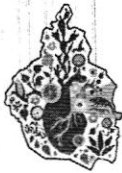
Fuente: Google Maps, noviembre 2022.



Fuente: Google Maps, noviembre 2022

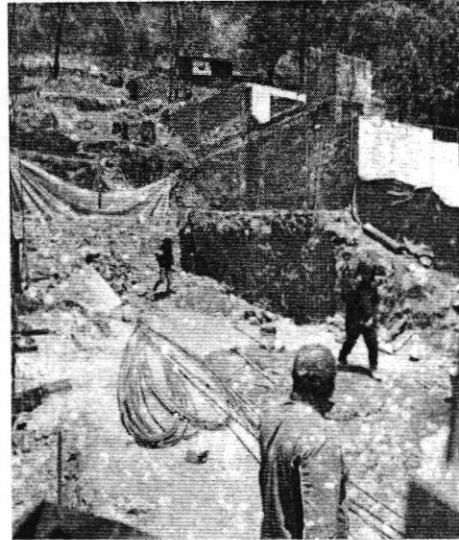
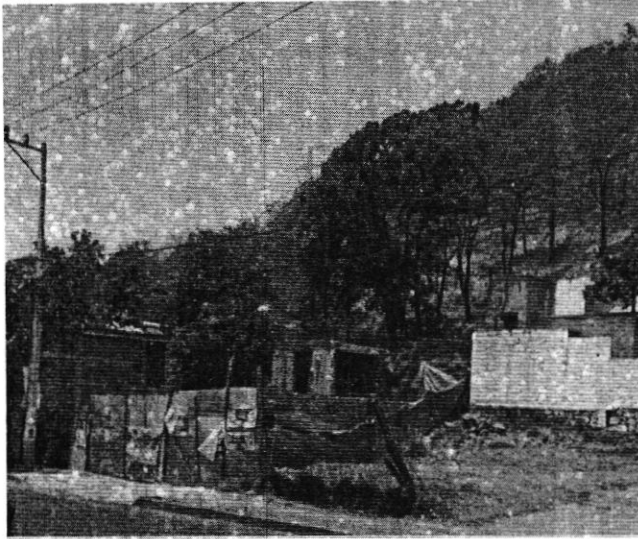
Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Hombres Ilustres número 166, Colonia Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado con malla ciclónica, lona y tapias de triplay, sin que se exhiba letrero de obra ni Registro de Manifestación de Construcción; no obstante, al interior del predio se identificaron materiales de construcción y la presencia de trabajadores. Asimismo, al fondo del predio se constató un cuerpo

Handwritten mark resembling a stylized 'y' or 'g' on the right margin.

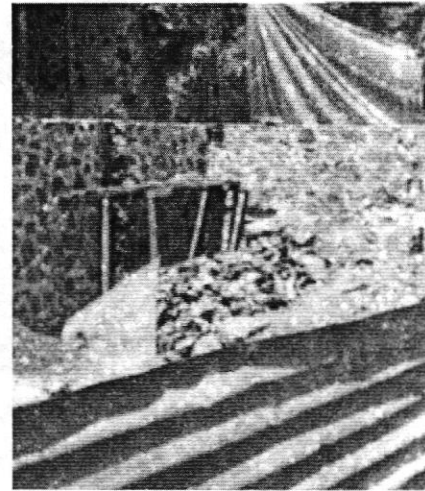
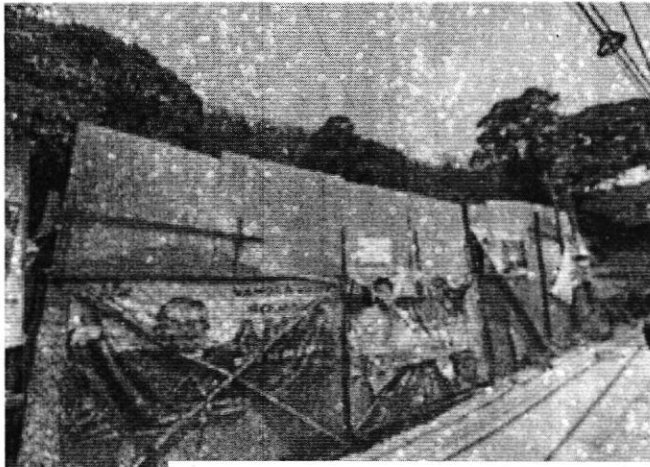


CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

constructivo parcialmente demolido, el levantamiento de muros de piedra braza y el armado de castillos. Cabe señalar que, se observó el corte de talud, excavación y alineamiento del terreno. Por último, durante la diligencia no se observaron actividades de derribo de arbolado ni tocones. -----

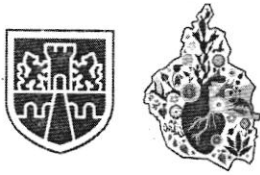


Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 07 de mayo de 2024.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 07 de mayo de 2024.

Asimismo, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-04480-2024 dirigido al representante legal, propietario, poseedor, ocupante y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido el requerimiento. -----



Expediente: PAOT-2024-2499-SOT-772

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En este sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio PAOT-05-300/300-04405-2024 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con antecedentes de obra que acrediten los trabajos de construcción para el predio de interés, caso contrario diera vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que se instrumentara visita de verificación en el sitio. Al respecto, mediante oficio XOCH13-DGO/0720/2024, esa Dirección General informó no contar con antecedente alguno para las actividades de construcción para el predio denunciado. -----

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-04404-2024 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación por el derribo de arbolado y los trabajos de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que se realizan actividades de construcción sin contar con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, mediante oficio XOCH13-DGJ/1213/2024, dicha autoridad informó que dio vista a la Dirección Jurídica, a efecto de que se realizara lo requerido por esta Entidad. -----

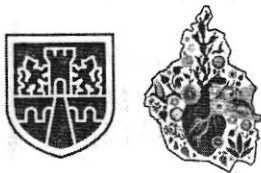
En virtud de lo expuesto, se concluye que en Avenida Hombres Ilustres número 166, Colonia Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, se llevaron a cabo actividades de construcción consistentes en la demolición de un inmueble de un nivel de altura y el emparejamiento del terreno sin contar con Licencia de Construcción Especial expedida por la Alcaldía Xochimilco; asimismo, se tiene que se llevó a cabo el derribo de arbolado al interior del predio, sin contar con los permisos correspondientes. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección Jurídica de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de la visita de verificación realizada en el sitio materia de denuncia por cuanto hace a los trabajos de construcción y derribo de arbolado, solicitada mediante oficios XOCH13-DGJ/1213/2024 y PAOT-05-300/300-04404-2024, enviando copia de la resolución que al efecto haya sido emitida. -----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio ubicado en Avenida Hombres Ilustres número 166, Colonia Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación HRB 2/60/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno). -----
2. De las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se tiene que en Avenida Hombres Ilustres número 166, Colonia Pueblo de Santa Cecilia Tepetlapa, Alcaldía Xochimilco, se llevaron a cabo actividades de construcción consistentes en la demolición de un inmueble de un nivel de altura y el emparejamiento del terreno sin contar con Licencia de Construcción Especial expedida por la



Expediente: PAOT-2024-2499-SOT-772

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Alcaldía Xochimilco; asimismo, se tiene que se llevó a cabo el derribo de arbolado al interior del predio, sin contar con los permisos correspondientes. -----

- 3. Corresponde a la Dirección Jurídica de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de la visita de verificación realizada en el sitio materia de denuncia por cuanto hace a los trabajos de construcción y derribo de arbolado, solicitada mediante oficios XOCH13-DGJ/1213/2024 y PAOT-05-300/300-04404-2024, enviando copia de la resolución que al efecto haya sido emitida. -----

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 y 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 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 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, XI y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 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. -----

BGM/CAH