



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-114-SOT-24

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **28 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-114-SOT-24**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fecha 11 de enero de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (afectación de arbolado) en el predio ubicado en Calzada Azcapotzalco, La Villa número 98, Colonia Los Reyes, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones III y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 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, 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.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (afectación de arbolado); como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para Azcapotzalco.

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

**1. En materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación).**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio ubicado en Calzada Azcapotzalco, La Villa número 98, Colonia Los Reyes, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de Área Libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por una reja y una barda, al interior se observaron actividades de construcción en 3 edificaciones de 5 niveles cada una. Al exterior se observaron letreros con información de la obra como lo son Registro de Manifestación Tipo B número FAZB-029-19, Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 13 y Certificado de Uso de Suelo con folio 6667-151CAHE19 y fecha de expedición del 22 de mayo de 2019, así como publicidad del proyecto.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-114-SOT-24

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, una persona quien se ostentó como representante legal del predio objeto de denuncia, presentó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Publicitación Vecinal número CPV-AZ-0053-2019 de fecha 11 de diciembre del 2019, mediante el cual se avala el cumplimiento del trámite de Publicitación Vecinal.-----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 13 y fecha de expedición 07 de febrero del 2018.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 6667-151CAHE19 y fecha de expedición del 22 de mayo del 2019, instrumento mediante el cual se acredita en una superficie total de predio de 3,189.00 m2 el uso Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, superficie mínima de área libre de 956.70 m2 (30%), superficie de desplante de 2,232.30 m2 (70%), superficie máxima de construcción de 6,696.90 m2 y 64 viviendas permitidas. Asimismo, le aplica la zonificación H/5/58/M del que se desprende el uso Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, superficie máxima de área libre de 1,849.62 m2 (58%), superficie de desplante de 1,339.38 m2 (42%), superficie máxima de construcción de 6,696.90 m2 y 64 viviendas permitidas, que le otorga la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio RAZB-029-19 FAZB-029-19 de fecha 13 de diciembre de 2019 y vigencia al 13 de diciembre de 2022, instrumento del que se desprende un proyecto de obra nueva de 63 viviendas en 5 niveles de altura en una superficie del predio de 3,161.00, superficie de desplante de 1,109.54 m2 (35.10%), superficie de área libre de 2,051.56 m2 (64.90%), superficie s.n.b de 5,555.41 m2, superficie total de construcción de 5,555.41 m2 y 63 viviendas. -----
- Memoria descriptiva de la que se desprende un proyecto habitacional 63 departamentos en 4 edificios de 5 niveles de altura con estacionamiento en planta baja, superficie de desplante de 1,109.54 m2 (35.10%), superficie de área libre de 2,051.46 m2 (64.90%), superficie total de construcción de 5,555.41 m2, de los cuales se divide en 556.26 m2 en el edificio A y 1,663.05 en los edificios B, C y D, lo anterior en una superficie de predio de 3,161.00 m2.-----
- Planos Arquitectónicos del proyecto.-----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio ALCALDIA-AZCA/DDU/839/2021, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco informó que para el predio objeto de denuncia cuenta con Constancia del Procedimiento de Publicitación Vecinal con folio número CPV-AZ-0053-2019 de fecha 11 de diciembre de 2019, Constancia de Alineamiento y Numero oficial con folio 13 de fecha 07 de febrero de 2018, Registro de Manifestación de construcción Tipo B con número de registro RAZB-029-19 FAZB-029-19 de fecha 13 de diciembre de 2019, memoria descriptiva del proyecto, proyecto de protección a colindancias y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 6667-151CAHE19 y fecha de expedición del 22 de mayo de 2019, documentales que fueron presentadas por el particular. -----

Del análisis de las documentales antes descritas, en particular del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 6667-151CAHE19, se da cuenta que el predio objeto de investigación es sujeto de aplicación de la Norma Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, la cual establece que partiendo de los parámetros de área libre mínima y numero de niveles máximos indicados por la Zonificación del Programa, se podrá, dentro del predio; 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta Norma y 2) **incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada.**-----

Consecuentemente, de un análisis integral de las documentales señaladas en el párrafo anterior se desprende lo siguiente:



	Zonificación	Sup. del terreno (m <sup>2</sup> )	Sup. de desplante (m <sup>2</sup> )		Sup. de área libre (m <sup>2</sup> )		Sup. de construcción S.N.B (m <sup>2</sup> )	Niveles	Edificios	Viviendas	Cajones
CUZUS 6667- 151CAHE19	H/3/30/M	3,189.00	2,232.30	70%	956.70	30%	6,696.90	3	-	64	-
	H/5/58/M		1,339.38	42%	1,849.62	58%		5	-	64	
Memoria descriptiva		3,161.00	1,109.54	35.10%	2,051.46	64.9 %	5,555.41	5	4	63	63
RMC RAZB-029-19 FAZB-029-19			1,109.54	35.10%	2,051.46	64.9 %	5,555.41	5	-	63	63

De lo anterior se concluye que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B con número de registro RAZB-029-19 FAZB-029-19 y en la memoria descriptiva del proyecto se adecuan a la zonificación H/5/58/M que le otorga al predio la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, de acuerdo a lo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 6667-151CAHE19. No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.

## 2. En materia ambiental (afectación de arbolado).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en el predio de mérito se observó un individuo arbóreo en pie. Sin embargo desde vía pública no se logró observar el fondo del predio y el arbolado que ahí se encuentra, toda vez que no se permitió el acceso al interior.

Al respecto, una persona que se ostentó como representante legal del predio objeto de denuncia, manifestó que en el predio de mérito se conservaron los 4 individuos arbóreos preexistentes, los cuales corresponden a 3 pirules (Schinus molle) y 1 jacaranda (Jacaranda mimosifolia), asimismo, el particular informó que dos de los árboles se encuentran en medio del muro de colindancia, mismos que a dicho del particular, se siguen conservando hasta que no se consulte con las autoridades correspondientes que tratamiento recomiendan para los mismos. Adicionalmente, el particular presentó un reporte fotográfico del arbolado con un croquis de ubicación de los sujetos arbóreos, en el que se identificó que dos de los individuos arbóreos de la especie pirul se encuentran localizados en medio de la colindancia norte y poniente, mientras que otro árbol de la misma especie se encuentra al interior y el individuo arbóreo de la especie jacaranda se ubica en la parte frontal del predio de mérito.

Reporte fotográfico presentado por el particular de los sujetos arbóreos existentes en el predio objeto de denuncia



Jacaranda (Jacaranda mimosifolia) ubicado en la parte frontal del predio.



Pirul (Schinus molle), ubicados en la colindancia norte, al interior del predio y en la colindancia poniente, respectivamente.

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio ALCALDIA-AZCA/DDU/839/2021, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, informo que no cuenta con registro de solicitud, autorización de poda, derribo y/o trasplante de arbolado para el predio objeto de denuncia.



Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/00289/2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente, informó que cuenta con antecedente en materia de impacto ambiental con expediente administrativo número DEIAR-EDA-111/2022 y folio de ingreso 0974/2022, integrado con motivo de la presentación del Estudio de Daño Ambiental de fecha 09 de febrero de 2022, para el proyecto denominado "Edificio de Departamentos Calzada Azcapotzalco la Villa 98", con una superficie de 3,161.00 m<sup>2</sup> de uso habitacional desarrollados en 5 niveles sobre nivel de banquetta, con superficie construida de 5,555.41 m<sup>2</sup>, el predio cuenta con tres individuos arbóreos al interior, los cuales no se afectaron por el proceso de la obra. Asimismo, existían 1,460.98 m<sup>2</sup> de área verde permeable de los cuales 1,046.34 m<sup>2</sup> fueron afectados de forma permanente, 272.50 m<sup>2</sup> de manera temporal y 142.14 m<sup>2</sup> correspondiente a cajetas de árboles no fueron afectados durante el desarrollo del predio. En este sentido, dicho Estudio de Daño Ambiental refiere únicamente la existencia de 3 individuos arbóreos, sin embargo de las documentales presentadas por el particular se tiene constancia de que son 4 árboles los que se encuentran en el predio de interés. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que se realizó afectación de arbolado consistente en el vertimiento de cemento y varillas incrustadas en el tronco del individuo arboreto de la especie pirul localizado en la colindancia poniente del predio objeto de denuncia. Asimismo de las constancias presentadas por el representante legal del predio en comento, se identificó que dos de los arboles interfieren con el muro perimetral, mismo que fue adaptado para conservar dichos sujetos arbóreos.-----

No obstante lo anterior, de conformidad con el numeral 6.3.1.7 de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, se desprende que con el objeto de evitar posibles accidentes, se consideran arboles de riesgo aquellos establecidos en sitios inadecuados, tales como banquetas angostas (menores a 1.5 metros de ancho), debajo de puentes peatonales y vehiculares o que interfieran con accesos, que ocasionen daños a marquesinas, bardas o la construcción de un inmueble, por lo que los individuos arbóreos ubicados en el muro perimetral del predio son susceptibles de riesgo. Asimismo, de acuerdo con el artículo 119 párrafo 4 de la Ley de Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, se equipara al derribo de árboles cualquier acto que provoque su muerte.-----

En conclusión, toda vez que se constató afectación consistente en vertimiento de cemento e incrustación de varillas en uno de los individuos arbóreos, así como la interferencia del muro perimetral con dos árboles, los cuales se vuelven susceptibles de riesgo en términos del numeral 6.3.1.7 de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015; corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en el predio objeto de denuncia, a efecto de dictaminar el estado fitosanitario, el nivel de riesgo de los individuos arbóreos y de ser el caso determinar la restitución de los mismos conforme a la normatividad aplicable, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación acompañado del comprobante de restitución correspondiente.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 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. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio ubicado en Calzada Azcapotzalco La Villa número 98, Colonia Los Reyes, Alcaldía Azcapotzalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de Área Libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----
2. El predio objeto de denuncia es sujeto de aplicación de la **Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre** que le asigna la zonificación **H/5/58/M** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 58 % mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por una reja y una barda, al interior se observaron actividades de construcción en 3 inmuebles de 5 niveles cada uno. Al exterior se observaron letreros con información de la obra, asimismo se constató un individuo arbóreo en pie visible desde vía pública. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-114-SOT-24

4. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio RAZB-029-19 FAZB-029-19, y con memoria descriptiva del proyecto, documentales que se adecuan a la zonificación H/5/58/M que le otorga al predio la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, de acuerdo a lo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 6667-151CAHE19.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio RAZB-029-19 FAZB-029-19 para el inmueble ubicado en Calzada Azcapotzalco La Villa número 98, Colonia Los Reyes, Alcaldía Azcapotzalco corresponda con lo ejecutado, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
6. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que al interior del predio de mérito se localizan 4 individuos arbóreos, de los cuales se desprenden 3 pirules (*Schinus molle*) y 1 jacaranda (*Jacaranda mimosifolia*); no obstante lo anterior, dos de los árboles se encuentran en medio del muro de colindancia norte y poniente respectivamente, por lo que de conformidad con el numeral 6.3.1.7 de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, se vuelven susceptibles de riesgo. Asimismo, el árbol ubicado en la colindancia poniente contó con vertimiento de cemento e incrustación de varillas.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en el predio ubicado en Calzada Azcapotzalco La Villa número 98, Colonia Los Reyes, Alcaldía Azcapotzalco, a efecto de dictaminar el estado fitosanitario, el nivel de riesgo de los individuos arbóreos y de ser el caso determinar la restitución de los mismos conforme a la normatividad aplicable, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación acompañado del comprobante de restitución correspondiente.-----

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: -----

----- 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, de 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGP/RAGT/AAC