

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**25 OCT 2017**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2257-SOT-935, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 17 de julio de 2016, 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, ejerciendo 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), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha primero de agosto del 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas 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, VII, 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 90 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----

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

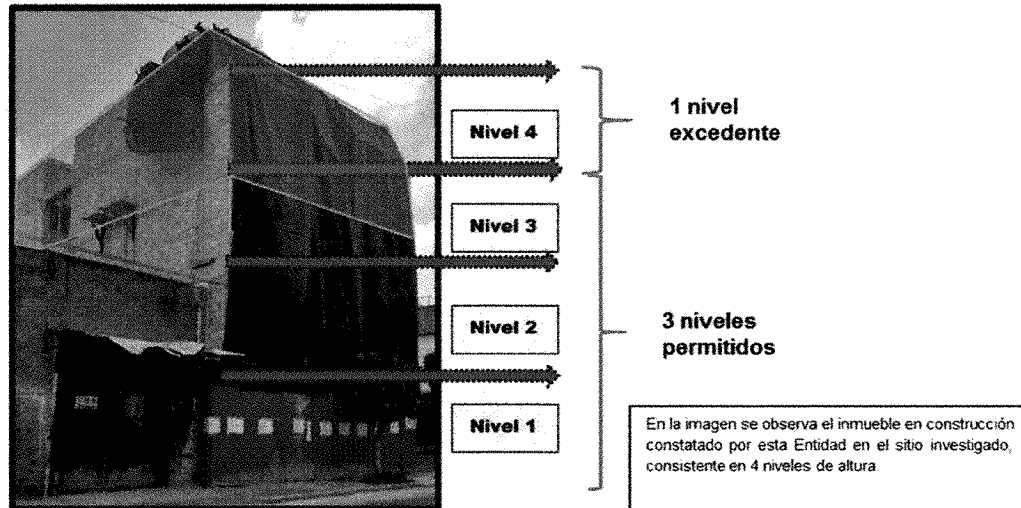
**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)**

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se observó un inmueble



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2257-SOT-935**

existente en construcción de 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio. No se observó letrero de obra.-----



Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 11 de agosto de 2017

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A Madero, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-923-DEDPOT-616 de fecha 22 de agosto 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en el predio ubicado Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), toda vez que sobrepasa la misma en un nivel de altura. -----

Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 12 de septiembre de 2017, emitió la orden de visita de verificación en materia de desarrollo urbano, no obstante su personal especializado en funciones de verificación rindió informe de inejecución, puesto que al momento de su visita el sitio se encontró asegurado por la Delegación Gustavo A. Madero con sellos de clausura.-----

Sin embargo ese Instituto de Verificación, adicionalmente informó a esta Subprocuraduría que realizará recorridos en el sitio objeto de denuncia y una vez que cambie la situación Jurídica del inmueble, se emitirá visita de verificación, por lo que le corresponde instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante) e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2257-SOT-935**

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 4 niveles en el predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de un nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

**2.- En materia de construcción (obra nueva)**

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero no cuenta Registro de Manifestación de Construcción para la construcción que se ejecuta en el inmueble objeto de denuncia. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-7453-2017 de fecha 23 de agosto de 2017, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), toda vez que se realizó la construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición un nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

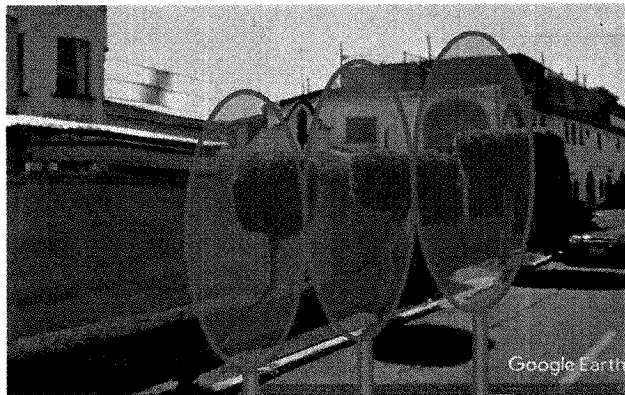
Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

**3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)**

Al respecto, del análisis del multitemporal de imágenes obtenidas a través de imágenes del sistema electrónico de Google Earth y del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que frente al predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se derribó un individuo arbóreo. -----

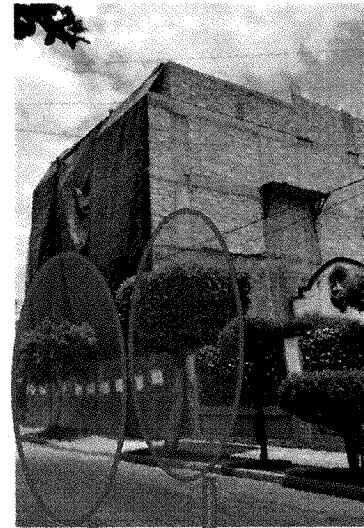


**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2257-SOT-935**



Individuo arbóreo 1  
Individuo arbóreo 2  
Individuo arbóreo 3

Imagen obtenida por el personal de PAOT: través de Reconocimiento de Hechos: 11 de agosto de 2017



Individuo arbóreo  
Individuo arbóreo

Imagen obtenida por el personal de PAOT: través de Reconocimiento de Hechos: 11 de agosto de 2017

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-8435-2017 de fecha 09 de octubre de 2017, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si cuenta con autorización, dictamen y restitución del individuo arbóreo derribado frente al inmueble objeto de investigación. -

En virtud de lo anterior, frente al predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se derribó un individuo arbóreo, por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero, incluir en su programa de reforestación anual, la plantación de 1 árbol en el sitio objeto de denuncia, con el objeto de mitigar la pérdida de servicios ambientales que proporcionaba, lo anterior conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2257-SOT-935**

observó un inmueble existente en construcción de 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio. No se observó letrero de obra.-----

2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero le aplica la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), por lo que al contar con 4 niveles de altura, rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, advirtió que el predio objeto de denuncia cuenta con sellos de clausura por parte de la Delegación Gustavo A. Madero, por lo que se existe imposibilidad jurídica para dar cumplimiento a la visita de verificación, no obstante una vez que cambie la situación Jurídica del inmueble, le corresponde realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante) e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. ---
4. En el predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de un nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7458-2017 de fecha 23 de agosto de 2017.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Frente al predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se derribó un individuo arbóreo, por lo que corresponde a la de Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero, incluir en su programa de reforestación anual, la plantación de 1 árbol en el sitio objeto de denuncia, con el objeto de mitigar la pérdida de servicios ambientales que proporcionaba, lo anterior conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015.-----

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 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 Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Servicios Urbanos, todas de la Delegación Gustavo A. Madero y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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 Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MBG/CRLO

