



Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 OCT 2023**

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-2022-5882-SOT-1479**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de octubre de 2022, una persona que en augeo 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 (uso de suelo) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades de una bodega ubicada en calle Himno Nacional número 47, colonia Santa María Ticomán, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y ambiental (derribo de arbolado), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero 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 la 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 (uso de suelo).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDEUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación



Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479

HC/3/20/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde los usos de suelo para **oficinas y despachos** se encuentran **permitidos únicamente en planta baja**; los usos de suelo para **paqueterías, joyería, tiendas de regalos y decoración** se encuentran **permitidos únicamente en planta baja en un área máxima de 50 m<sup>2</sup>**; mientras que los usos de suelo para alquiler de **bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos** se encuentran **prohibidos**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 12 de enero de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble de 5 niveles delimitado por una barda perimetral, con una lona en la fachada con la denominación "Inmobiliaria Sanroff S.A. de C.V.". Al interior se observaron trabajadores. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Administrador del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escritos recibidos vía electrónica en esta Subprocuraduría en fechas 17 y 19 de enero de 2023, una persona que se ostentó como representante legal de "INMOBILIARIA SANROFF, S.A. DE C.V.", persona moral propietaria del predio objeto de denuncia, manifestó entre otras cosas que no realizan actividades de alquiler de bodegas y que el inmueble es utilizado para oficinas, despachos, paquetería, joyería, regalos y decoración. Asimismo, aportó en copia simple diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 37443-151SIAN22D, con fecha de expedición 20 de junio de 2022. -----
- Ocho imágenes fotográficas del interior del inmueble, en las que se advierte que se realizan actividades de oficina con servicios de almacenamiento. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio en denuncia emitió algún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, donde se acredite el uso de suelo para servicios de almacenaje temporal y/o alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó Certificado que acredite los usos del suelo anteriormente citados. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, a fin de corroborar que las actividades de oficinas y despachos, paquetería, joyería, tiendas de regalos y decoración se realicen únicamente en la planta baja del inmueble motivo de denuncia; e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Subdirección de Verificaciones, Monitoreo y Selección adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 02 de junio de 2023 ejecutó visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble de mérito, con número de expediente DVV/INVEA/US/256/2023. Cabe mencionar que se advierte que en el acta de visita de verificación, se asentó lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479

*"(...) cuenta con un cuerpo constructivo que en una de sus alas consta de dos niveles y en la otra cuatro niveles observando dos naves industriales mismas que fungen como bodega conteniendo productos promocionales para diversos clientes. Conforme al objeto y alcance procedo a informar lo siguiente: 1. El uso de suelo observado al momento es de bodega y oficinas. 2. Las mediciones a) Del inmueble tiene una superficie de 3,240 m<sup>2</sup> (...) b) Superficie utilizada 3,000 m<sup>2</sup> (...) c) Superficie construida 4,230 m<sup>2</sup> (...) 5. El establecimiento mercantil cuenta con un área de bodega en donde se almacenan productos promocionales para su distribución con diversos clientes, asimismo, cuenta con un área de oficinas en la que se desarrollan actividades jurídicas y administrativas de la empresa, mismas que se desarrollan en una superficie de 3,240 m<sup>2</sup> (...)". -----*

Énfasis añadido.

Al respecto, como se mencionó al inicio de este apartado, en el predio investigado los usos de suelo para oficinas y despachos se encuentran permitidos únicamente en planta baja, mientras que los usos de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentran prohibidos; sin embargo, derivado de la revisión al Acta de Visita de Verificación citada en el párrafo que antecede, se desprende que **en el inmueble se ejerce el uso de suelo de bodega y oficinas**. -----

Cabe mencionar que, derivado de la revisión al certificado aportado por el particular, se advierte que **no acredita que el uso de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos esté permitido** en el inmueble objeto de denuncia. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Himno Nacional número 47, colonia Santa María Ticomán, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/20/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentran prohibidos**; asimismo, **los usos de suelo para oficinas y despachos se encuentran permitidos únicamente en planta baja**, y no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de bodega que se realizan en el inmueble objeto de denuncia. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente DVV/INVEA/US/256/2023, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; considerando que en el inmueble investigado **los usos de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentran prohibidos y por lo tanto no están sujetos a regularización**, mientras que **los usos de suelo para oficinas y despachos se encuentran permitidos únicamente en planta baja**. -----

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

El artículo 118 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México prevé que **para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva**; y el artículo 119 de la citada Ley dispone que se equipara al derribo de árboles cualquier acto que provoque su muerte. -----



Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 12 de enero de 2023, se observaron varios individuos arbóreos al exterior del predio objeto de investigación, advirtiendo que uno de éstos fue plantado recientemente. -----

Cabe mencionar que, en el correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 17 de enero de 2023, la persona que se ostentó como representante legal de la moral "INMOBILIARIA SANROFF, S.A. DE C.V.", también aportó copia simple del Oficio DMU/SAV/NOT/0860/2022 de fecha 29 de septiembre de 2022, relativo a la restitución correspondiente por el derribo de 2 individuos arbóreos de la especie Ficus, localizados al exterior del predio objeto de investigación. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si emitió Autorización para poda, trasplante o derribo del arbolado ubicado al exterior del predio investigado. En respuesta, esa Dirección General informó que cuenta con: -----

1. Dictamen Técnico grupal del arbolado folio 860, de fecha 12 de septiembre de 2022, en el que se concluye que es procedente el derribo de 2 árboles de la especie Ficus Benjamina, por construcción de rampa de acceso. -----
2. Oficio DMU/SAV/NOT/0860/2022 de fecha 29 de septiembre de 2022, emitido por la Subdirección de Áreas Verdes de la Alcaldía Gustavo A. Madero, en el que se informó al particular sobre la restitución correspondiente por concepto de derribo de arbolado. -----
3. Comprobante de restitución de fecha 05 de octubre de 2022. -----
4. Oficio DMU/AUTO/0860/2022 de fecha 11 de octubre de 2022, emitido por la Dirección de Mejoramiento Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, mediante el cual se autorizó el derribo de 2 árboles localizados al exterior del domicilio de interés. -----

Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 09 de octubre de 2023, se constataron cinco individuos arbóreos al exterior del predio motivo de denuncia, sobre calle Himno Nacional, mientras que sobre calle Técnicos Mexicanos se observaron 11 individuos arbóreos; sin constatar indicios de derribo de arbolado. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta septiembre de 2022**, al exterior del predio investigado se encontraban 5 individuos arbóreos sobre calle Himno Nacional y 12 individuos arbóreos sobre calle Técnicos Mexicanos, es decir, 17 árboles en total, así como un tronco sin cobertura arbórea; no obstante, en **octubre de 2023**, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, únicamente se constataron 10 árboles sobre calle Técnicos Mexicanos, constatando que sobre calle Himno Nacional se conservan los 5 árboles; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----

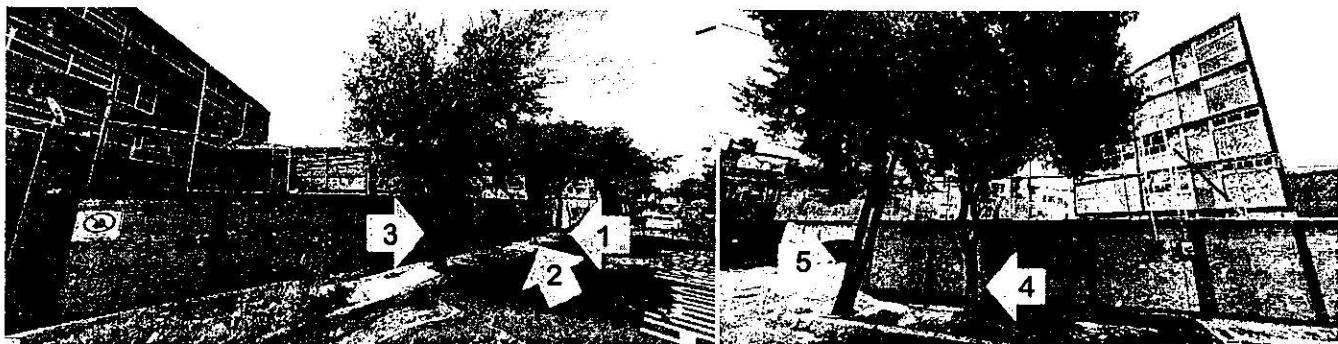


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

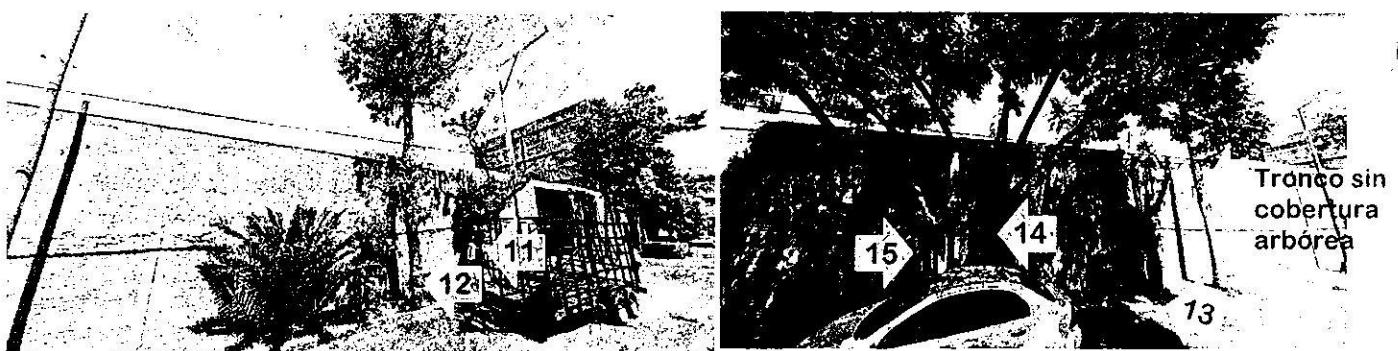
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479

Septiembre 2022  
Calle Himno Nacional



Calle Técnicos Mexicanos





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479



Fuente: Google Maps. Septiembre 2022

Octubre 2023  
Calle Himno Nacional



Calle Técnicos Mexicanos



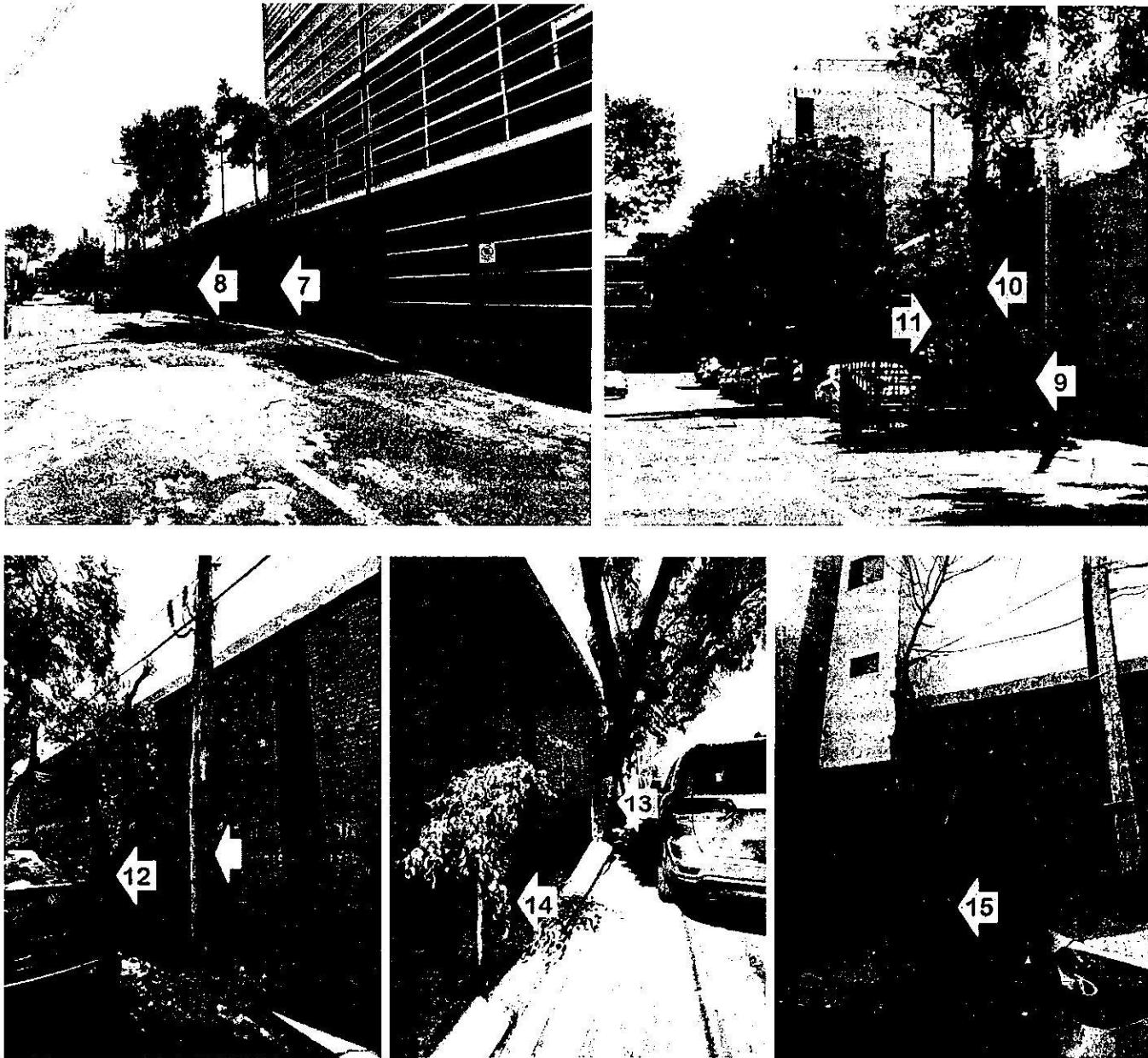
Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13621



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT. 09 de octubre 2023

De lo antes expuesto, se concluye que al exterior del predio ubicado en calle Himno Nacional número 47, colonia Santa María Ticomán, Alcaldía Gustavo A. Madero, se llevó a cabo el derribo de dos individuos arbóreos de la especie Ficus, localizados sobre calle Técnicos Mexicanos, el cual contó con Dictamen Técnico y Autorización por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero; así como con comprobante de la restitución correspondiente. -----

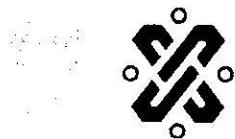


Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479

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 calle Himno Nacional número 47, colonia Santa María Ticomán, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/20/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), donde los usos de suelo para **oficinas y despachos** se encuentran permitidos **únicamente en planta baja**; mientras que los usos de suelo para alquiler de **bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos** se encuentran prohibidos. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble de 5 niveles delimitado por una barda perimetral, con una lona en la fachada con la denominación "Inmobiliaria Sanroff S.A. de C.V.". -----
3. El inmueble investigado no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que acredite el uso de suelo para servicios de almacenaje temporal y/o alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos. -----
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, ejecutó visita de verificación administrativa con número de expediente DVV/INVEA/US/256/2023, diligencia en la que se constató que en el inmueble se ejerce el uso de suelo de bodega y oficinas; por lo que corresponde a esa Dirección General, concluir conforme a derecho el citado procedimiento e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; considerando que en el inmueble investigado los usos de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentran prohibidos y por lo tanto no están sujetos a regularización, mientras que los usos de suelo para oficinas y despachos se encuentran permitidos únicamente en planta baja. -----
5. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 09 de octubre de 2023, se constataron cinco individuos arbóreos al exterior del predio motivo de denuncia, sobre calle Himno Nacional, mientras que sobre calle Técnicos Mexicanos se observaron diez individuos arbóreos; sin constatar indicios de derribo de arbolado. -----
6. El predio objeto de investigación contó con Dictamen Técnico y Autorización por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero para el derribo de dos individuos arbóreos de la especie Ficus, localizados sobre calle Técnicos Mexicanos; así como con comprobante de la restitución correspondiente. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-5882-SOT-1479**

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 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 Gustavo A. Madero, 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/XCZ