



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6003-SOT-1509

## 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 1, 2, 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-2022-6003-SOT-1509, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de octubre de 2022, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), esto en el predio ubicado en Calle Arizona número 161, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; 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, solicitudes de información y de 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, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación y derribo de arbolado), como lo son: el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, la Ley Ambiental y Protección de la Tierra, y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6003-SOT-1509

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).**

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el predio objeto de investigación le aplica la zonificación HC/6/25 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 Niveles máximo de altura, 25% mínimo de área libre). Asimismo, le corresponde la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles de altura máximo, 20% de área libre). -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapiales de madera sobre los cuales se exhibe publicidad referente a la preventa de departamentos, así como imágenes del proyecto constructivo que se pretende edificar en dicho predio, consistente en un edificio de 6 niveles para departamentos, constatándose trabajos de obra al interior para la edificación de un cuerpo constructivo, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan. Al respecto, una persona quien se ostentó como representante legal del inmueble investigado, presentó escrito de fecha 23 de enero de 2023 ante esta Procuraduría, a través del cual realizó diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio copia del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" en su modalidad de obra nueva con número RABJ-B-0197-19, con vigencia al 06 de diciembre de 2022 tramitado ante la Alcaldía Benito Juárez. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez informó mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2023/0014, que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" en su modalidad de obra nueva con número RABJ-B-0197-19, con vigencia al 06 de diciembre de 2022, sin que informará si dicho Registro se encuentra vigente. -----

Del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" en su modalidad de obra nueva con número RABJ-B-0197-19, se desprende la siguiente información: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6003-SOT-1509

ARIZONA 161, COLONIA NAPOLES, ALCALDIA BENITO JUARES								
	Zonificación	SUPERFICIE DEL TERRENO	ÁREA DE DESPLANTE	ÁREA LIBRE	SOTANOS	VIVIENDAS	NIVELES	SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION (CUANTIFICABLE)
REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	H/6/20	575.72 m <sup>2</sup> (100 %)	460.58 m <sup>2</sup> (80%)	115.14 m <sup>2</sup> (20 %)	2 sótanos y semisótano	35	6	2,712.89 m <sup>2</sup>
CONFORME A LA ZONIFICACIÓN APLICABLE	H/6/20	575.72 m <sup>2</sup> (100 %)	460.58 m <sup>2</sup> (80%)	115.14 m <sup>2</sup> (20 %)			6	2,763.46 m <sup>2</sup>

Información obtenida del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RABJ-B-0197-19

En razón de lo anterior, el proyecto de obra que se ejecuta en el predio investigado consiste en la edificación de 35 viviendas en 6 niveles de altura, con una superficie de desplante en 460.58 m<sup>2</sup>, un área libre de 115.14 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción total (cuantificable) de 2,712.89 m<sup>2</sup>. -----

A mayor abundamiento, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Coordinación de Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez informó mediante oficio número DGAJG/DJ/CVA/03687/2023, que ejecuto visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado bajo el número de expediente CVA/CE/087/2023, el cual se encuentra en sustanciación. ---

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajadores de obra al interior del predio así como el habilitado de varillas para castillos de concreto. -----

En conclusión, si bien los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado consistentes en la edificación de 35 viviendas en 6 niveles de altura, con una superficie de desplante en 460.58 m<sup>2</sup>, un área libre de 115.14 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción total (cuantificable) de 2,712.89 m<sup>2</sup>, se adecuan a la zonificación aplicable, lo cierto es que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RABJ-B-0197-19 ya no está vigente, desconociéndose si cuenta con Prorroga. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez sustanciar el procedimiento administrativo número CVA/CE/087/2023, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. Asimismo, corresponde a dicha Alcaldía en caso de contar con Prorroga para el Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0197-19, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación corroborar que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado y se adecue a lo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6003-SOT-1509

## 2.- En materia ambiental (afectación y derribo de arbolado).

De conformidad con los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el derribo de arbolado 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 la que se avale la factibilidad del derribo.

Por otra parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deben 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 de Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----

En este sentido, el artículo 345 BIS del Código Penal para el Distrito Federal, 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, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado con tapiales de madera, advirtiéndose en dicho predio trabajos de construcción, sin constatar al interior individuos arbóreos; por otra parte, se constataron seis individuos arbóreos sobre la calle de Arizona y un tocón, así como un individuo arbóreo ubicado sobre calle Rio Becerra, sin constatar afectación sobre los mismos individuos arbóreos. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de derribo de arbolado. Al respecto, una persona quien se ostentó como representante legal del inmueble investigado, presentó escrito de fecha 23 de enero de 2023 ante esta Procuraduría, a través del cual realizó diversas manifestaciones, sin aportar alguna documental que acredite dichas actividades de derribo. -----

Ahora bien, a mayor abundamiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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, de aplicación supletoria, 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; en fecha 11 de octubre de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps/preview>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle del predio referido, a efecto de constatar si se ha realizado el derribo o afectación del arbolado al interior y exterior del mismo. En este sentido, en la imagen de junio de 2017, se advierte sobre la Calle Arizona 7 individuos arbóreos de especies Pino (Casuarina





EXPEDIENTE: PAOT-2022-6003-SOT-1509

equisetifolia L.) y Trueno (*Ligustrum lucidum*); sobre Avenida Viaducto Río Becerra se observa un individuo de especie Trueno (*Ligustrum lucidum*), por otra parte, al interior del predio investigado se advierte un inmueble preexistente de dos niveles de altura con características de vivienda sin que se puedan observar individuos arbóreos. Ahora bien, en julio de 2019 se advierten las mismas características del inmueble antes descrito así como los mismos individuos arbóreos los cuales no presentan indicios de afectación. No obstante, en la imagen de junio de 2022 se observan que el inmueble preexistente antes descrito fue demolido, observándose indicios de una obra nueva, por otra parte, sobre Calle Arizona se advierte que fue derribado un individuo arbóreo de la especie Pino (*Casuarina equisetifolia* L.) toda vez que se advierte el tocón del mismo, por otra parte, se advierte que se realizó una plantación de diferente especie]; por otra parte, en enero de 2023 sobre el frente de Viaducto Río Becerra se observa el mismo individuo arbóreo sin advertir alguna afectación física. Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos de fecha 18 de octubre de 2023, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se advierte la misma construcción que se ejecuta al interior del predio investigado, sin constatar indicios de afectación sobre los arboles antes mencionado, constatando el mismo tocón del individuo arbóreo derribado al exterior. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

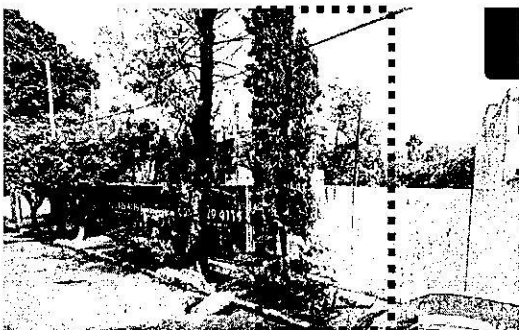
De la información obtenida y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que se llevó a cabo el derribo de un individuo arbóreo ubicado al exterior del predio investigado en el frente de calle Arizona, tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Frente de Calle Arizona - Street View - junio 2017



Frente de Calle Arizona - Street View - julio 2019



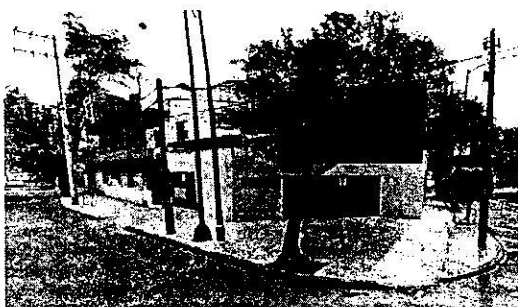
Frente de Calle Arizona - Street View - enero 2023



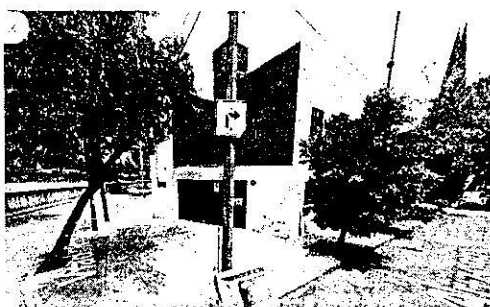
Frente de Calle Arizona - Reconocimiento de Hechos - 18 de octubre 2023



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6003-SOT-1509



Frente de Calle Rio Becerra - Street View - junio 2017



Frente de Calle Rio Becerra - Street View - julio 2019



Frente de Calle Rio Becerra - Street View - enero 2023



Frente de Calle Rio Becerra - Reconocimiento de Hechos - 18 de octubre 2023

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/008085/2022 que cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 11 de mayo de 2021 para el proyecto de obra nueva de 35 viviendas en 6 niveles de altura, en donde se solicita el derribo de tres árboles al interior y uno en el exterior, la cual se tuvo por autorizada en fecha 29 de octubre de 2021 mediante el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/04696/2021, a través del cual se advierte la restitución correspondiente, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015. -----

En conclusión, se realizó el derribo de tres individuos arbóreos al interior del predio investigado así como el derribo de otro individuo arbóreo al exterior, los cuales están amparados por la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 11 de mayo de 2021 para el proyecto de obra nueva de 35 viviendas en 6 niveles de altura, en donde se solicita el derribo de tres árboles al interior y uno en el exterior, la cual se tuvo por autorizada en fecha 29 de octubre de 2021 mediante el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/04696/2021, a través del cual se advierte la restitución correspondiente, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México 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.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6003-SOT-1509

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Arizona número 161, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles de altura máximo, 20% de área libre). -----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapias de madera sobre los cuales se exhibe publicidad referente a la preventa de departamentos, así como imágenes del proyecto constructivo que se pretende edificar en dicho predio, consistente en un edificio de 6 niveles para departamentos, constatándose trabajos de obra al interior para la edificación de un cuerpo constructivo, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. Si bien los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado consistentes en la edificación de 35 viviendas en 6 niveles de altura, con una superficie de desplante en 460.58 m<sup>2</sup>, un área libre de 115.14 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción total (cuantificable) de 2,712.89 m<sup>2</sup>, se adecuan a la zonificación aplicable, lo cierto es que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RABJ-B-0197-19 ya no está vigente, desconociéndose si cuenta con Prorroga. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez sustanciar el procedimiento administrativo número CVA/CE/087/2023, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. Asimismo, corresponde a dicha Alcaldía en caso de contar con Prorroga para el Registro de Manifestación de Construcción número RABJ-B-0197-19, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación corroborar que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado y se adecue a lo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado con tapias de madera, advirtiéndose en dicho predio trabajos de construcción, sin constatar al interior individuos arbóreos; por otra parte, se constataron seis individuos arbóreos sobre la calle de Arizona y un tocón, así como un individuo arbóreo ubicado sobre calle Río Becerra, sin constatar afectación sobre los mismos individuos arbóreos. -----
6. Se realizó el derribo de tres individuos arbóreos al interior del predio investigado así como el derribo de otro individuo arbóreo al exterior, los cuales están amparados por la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 11 de mayo de 2021 para el proyecto de obra nueva de 35 viviendas en 6 niveles de altura, en donde se solicita el derribo de tres



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6003-SOT-1509

árboles al interior y uno en el exterior, la cual se tuvo por autorizada en fecha 29 de octubre de 2021 mediante el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/04696/2021, a través del cual se advierte la restitución correspondiente, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 Alcaldía Benito Juárez, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/JHP