



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1306-SOT-292  
Y acumulado PAOT-2022-1652-SOT-393

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 NOV 2022**

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 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1306-SOT-292 y acumulado PAOT-2022-1652-SOT-393, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fechas 04 y 22 de marzo de 2022, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y en materia ambiental (derribo de arbolado) en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Alcaldía Gustavo A. Madero, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 22 de marzo y 05 de abril del año 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 85 de su Reglamento.

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.

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: niveles) y construcción (ampliación)**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo. -----

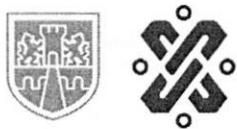
Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató, entre otros aspectos, la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, el cual cuenta en sus accesos con sellos que ostentan la leyenda "CLAUSURADO", impuestos por la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que los hechos objeto de denuncia fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2017-2447-SOT-1002, derivado de la denuncia ciudadana a la cual le recayó la Resolución Administrativa de fecha 25 de octubre de 2017, en la que se concluyó lo siguiente: -----

**"(... ) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1306-SOT-292  
Y acumulado PAOT-2022-1652-SOT-393

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, emitir resolución administrativa dentro de su procedimiento número SV/OC/118/2017 e imponer las 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.-----
5. 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.-----
6. El inmueble de 4 niveles de altura ejecutado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, ni proyecto de protección a colindancias que garantizara la estabilidad de inmuebles colindantes, por lo que le corresponde a la Dirección de Protección Civil de esa Delegación, realizar dictamen de evaluación de riesgo a los inmuebles colindantes y en su caso, implementar las medidas de mitigación correspondientes (...)".-----

Al respecto, es de señalar que, al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, el expediente de referencia se encuentra en **estatus de seguimiento de conformidad con lo previsto en los artículos 52 fracción XIX y 101 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México**, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de las constancias que obran en seguimiento del expediente descrito en los párrafos anteriores, se desprende la siguiente información: -----

1. Mediante el oficio INVEADF/DVMAC/10105/2017 de fecha 15 de noviembre de 2017, el entonces titular de la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del entonces Distrito Federal (hoy Ciudad de México) informó a esta Entidad que instó a Personal Especializado en Funciones de Verificación a efecto de que se llevara a cabo un proceso de reconocimiento del objeto a verificar, del cual se desprendió el "Informe de Evidencias de Reconocimiento de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo", de fecha 09 de noviembre de 2017, en el que se hizo constar que el inmueble cuenta con sellos de clausura impuestos por la entonces Delegación



Gustavo A. Madero. Asimismo, señaló que en tanto no se cambie la situación jurídica comentada, ese Instituto se encuentra impedido para ejecutar la visita de verificación correspondiente. -----

2. Mediante el oficio número AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0469/2022 de fecha 23 de marzo de 2022, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó a esta Subprocuraduría que de la búsqueda en sus archivos, no existe antecedente de registro alguno de Manifestación de Construcción en las distintas modalidades como son del Tipo A, B y C, Licencia de Construcción Especial, Aviso de Terminación de Obra y Registro de Obra Ejecutada para el inmueble, del año 2015 a este año. -----

Asimismo, señaló que se encuentra al pendiente, en caso de que se presenten solicitudes y trámites que sean ingresados a efecto de regularizar la construcción objeto de denuncia, reiterando que la obra a registrar deberá cumplir los requisitos mínimos de habitabilidad, seguridad, zonificación, factibilidades y Especificaciones contenidas en leyes, reglamentos y normatividad aplicable a la materia. -----

3. Mediante el oficio número AGAM/DGAJG/DVV/1196/2022 de fecha 07 de abril de 2022, la Dirección de Vigilancia e Infracciones de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó a esta Subprocuraduría que el procedimiento administrativo SV/INVEA/CYE/0118/2017, instrumentado en el predio investigado, se encuentra en cumplimiento a la resolución administrativa de fecha 12 de septiembre de 2017, en la que se ordenó la demolición total del cuarto nivel del predio, motivo por el cual se otorgó un levantamiento de sellos de clausura de manera provisional. -----

Asimismo, señaló que en fecha 24 de marzo de 2022, la representante de la propietaria, promovió un escrito en el cual argumentó haber cumplido con la demolición ordenada, por lo que en consecuencia se comisionó al personal del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que practicara una inspección ocular con la finalidad de corroborar lo manifestado, y en su caso, ordenar archivar el expediente. -----

4. Oficio AGAM/DGAJG/DVV/2979/2022 de fecha 22 de agosto de 2022, a través del cual la Dirección de Vigilancia e Infracciones de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó a esta Subprocuraduría que en la inspección ocular de fecha 04 de abril de 2022, el Personal Especializado en Funciones de Verificación, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, advirtió que desde el exterior se observaron 3 niveles de altura, sin embargo no tuvo acceso al último nivel para constatar y medir lo que se encuentra construido en dicho piso.

Por lo anterior, al no haberse acreditado el cumplimiento total a la demolición ordenada en la resolución administrativa dictada el 12 de septiembre de 2017, se ordenó reponer los sellos de clausura. -----

- En virtud de lo anterior, **se entenderá como resultado de la investigación, respecto a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción**, lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que



rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

La Resolución Administrativa en mención es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, puede ser consultada por cualquier ciudadano, a través del portal electrónico, localizado en la página [https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac\\_pub/13401\\_RESOL\\_SOT\\_1002\\_CRLG.pdf](https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/13401_RESOL_SOT_1002_CRLG.pdf) de esta Procuraduría, bajo el número de expediente PAOT-2017-2447-SOT-1002; o a través de Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

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

De acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 el derribo de árboles 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, en el que se avale la factibilidad del derribo. Aunado a lo anterior, el ordenamiento en cita equipara al derribo de árboles con cualquier acto que provoque su muerte. -----

Por su parte, 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 deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, se constató entre otros aspectos, la existencia de dos individuos arbóreos en pie con alturas aproximadas de 3 y 10 metros. El individuo arbóreo con aproximadamente 10 metros de altura con desmoeche en su copa. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o Director Responsable de las actividades ejecutadas en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten los hechos investigados; sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento. -----

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3564-2021 de fecha 02 de mayo de 2022, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si en sus registros existe antecedente de Autorización para la poda y/o derribo de arbolado, para los individuos investigados, y en su caso, solicite al área técnica llevar a cabo dictamen técnico en el que se determine el estado el estado general de los individuos arbóreos existentes frente al predio objeto de denuncia, así



como las acciones de mantenimiento preventivo y correctivo, con el objeto de asegurar la sobrevivencia y preservación de dichos individuos arbóreos.-----

Al respecto, mediante el oficio AGAM/DGSU/2823/2022 de fecha 26 de septiembre de 2022, la titular de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó a esta Subprocuraduría que se efectuó la búsqueda en los archivos electrónicos en las áreas de competencia dependientes de esa Dirección General, encontrando únicamente el oficio número AGAM/DGSU/0890/2021, donde se relacionan varios folios que fueron ingresados por el Sistema Unificado de Atención Ciudadana (SUAC), incluyendo el SUAC-190421796524, con el cual solicitan la poda de un árbol en el predio objeto de denuncia.-----

Adicionalmente, señaló que instruyó al personal autorizado y capacitado, adscrito a esa Dirección General, para realizar la investigación correspondiente, en razón de lo anterior, se elaboró el dictamen técnico al sujeto forestal de especie Casuarina (casuarina equisetifolia), con una altura de 13 metros y 48 cm de DAP, de lo que informó que fue observada una severa declinación, así como muerte descendente representando riesgo a desplomarse por consecuencia se verán afectadas las personas y sus bienes inmuebles, en tal razón, señala que el sujeto forestal debe ser derribado, por lo que deberá restituir con 3 árboles frutales, para resarcir el daño ocasionado al medio ambiente, apegándose a lo señalado en la Norma Ambiental DADF-001-RNAT-2015.-----

En conclusión, de los reconocimientos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificaron dos individuos arbóreos en pie frente al inmueble objeto de denuncia. Al respecto la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, cuenta con una solicitud a través del Sistema Unificado de Atención Ciudadana (SUAC), para la poda de un árbol, así como con dictamen técnico en el que se determina que uno de los dos sujetos forestales de especie Casuarina presenta una severa declinación, así como muerte descendente, por lo que genera riesgo de desplome y afectación a las personas y sus bienes; señaló que el sujeto arbóreo debe ser derribado y una restitución con 3 árboles frutales, conforme a la Norma Ambiental DADF-001-RNAT-2015.-----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero, realizar el derribo del individuo arbóreo dictaminado, a efecto de evitar situaciones de riesgo a personas y bienes, así como incluir en su programa de reforestación anual, la plantación de 3 árboles frutales, a efecto de mitigar la pérdida de servicios ambientales que proporciona, lo anterior conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015.-----

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, con sellos que ostentan la leyenda "CLAUSURADO", impuestos por la Alcaldía Gustavo A. Madero, así como la existencia de dos individuos arbóreos en pie con alturas aproximadas de 3 y 10 metros; de identificó que el individuo con aproximadamente 10 metros cuenta con desmoeche en su copa. -----
2. Respecto a los hechos que motivaron la presentación de la denuncia, en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción, se entenderá como resultado lo señalado en la resolución emitida en el expediente PAOT-2017-2447-SOT-1002, en fecha 25 de octubre de 2017, la cual puede ser consultada, a través del portal electrónico, localizado en la página [https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac\\_pub/13401\\_RESOL\\_SOT\\_1002\\_CRLG.pdf](https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/13401_RESOL_SOT_1002_CRLG.pdf); a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----
3. La Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, cuenta con una solicitud a través del Sistema Unificado de Atención Ciudadana (SUAC), para la poda de un árbol, así como con dictamen técnico en el que se determina que uno de los dos sujetos forestales de especie Casuarina presenta severa declinación, así como muerte descendente, por lo que genera riesgo de desplome y afectación a las personas y sus bienes; señaló que el sujeto arbóreo debe ser derribado y especificó una restitución con 3 árboles frutales, conforme a la Norma Ambiental DADF-001-RNAT-2015. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero, realizar el derribo del individuo arbóreo dictaminado, así como incluir en su programa de reforestación anual, la plantación de 3 árboles frutales, a efecto de mitigar la pérdida de servicios ambientales que proporciona, lo anterior conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1306-SOT-292  
Y acumulado PAOT-2022-1652-SOT-393

----- 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 fracciones 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 y a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación 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/EBP/CRLG