



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 FEB 2024

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-2022-5766-SOT-1448, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado y afectación de área verde), por la instalación de un establecimiento mercantil ubicado en calle 2º de Tenayuca, edificio 10 B, departamento 301, colonia U.H. Arbolillo I, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de octubre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento 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, 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, así como 85 de su Reglamento.



Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

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), construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado y afectación de área verde), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos 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 el Distrito Federal (ahora 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-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero**, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo permitidos son habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de noviembre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en la colindancia este del edificio identificado con el número 10 B, se construyó un firme de concreto en el área jardinada, para instalar un establecimiento mercantil denominado “Chuchulucos Arbolillo I” con giro de venta de alimentos. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

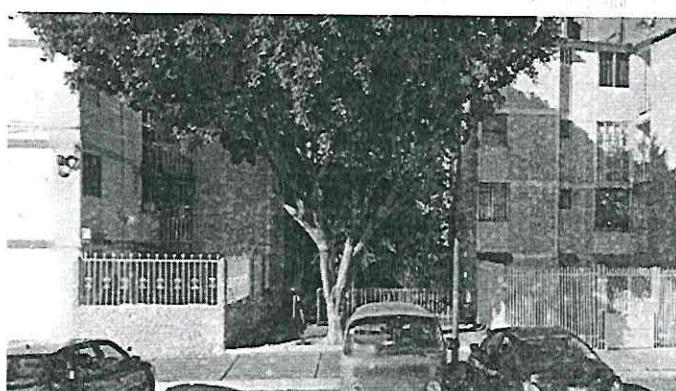
Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan; sin que se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para la zona objeto de denuncia expidió Certificado de Zonificación de Uso del Suelo y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que se acredite como permitido el uso de suelo para actividades mercantiles. En respuesta, la Dirección de Geomática y la Dirección del Registro de Planes y Programas adscritas a esa Dirección General, informaron que para el predio investigado no localizaron Certificado alguno. -----

Asimismo, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, en las que se advierte que **desde septiembre de 2009 hasta mayo de 2022**, en el área jardinada objeto de investigación se encontraba un individuo arbóreo, sin observar construcciones; posteriormente, en **octubre de 2022**, se observa que en la zona objeto de investigación se instaló un establecimiento mercantil a base de láminas acanaladas, tal y como fue corroborado en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa en **noviembre de 2022**, en donde además se constató que se construyó un firme de concreto para la instalación de dicho establecimiento, como se advierte en las siguientes imágenes:-



Septiembre 2009



Mayo 2022

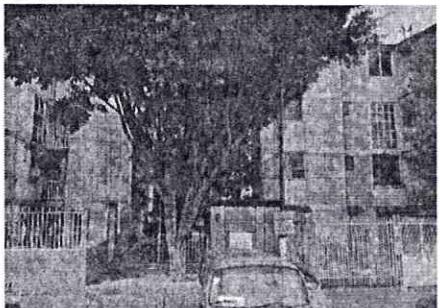
Fuente: Google Maps



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

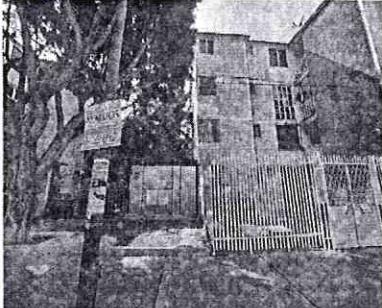
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448



Octubre 2022

Fuente: Google Maps



Noviembre 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

En virtud 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 desarrollo urbano (uso de suelo), por la instalación de un establecimiento mercantil en el área jardinada objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedente; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, en fecha 28 de febrero de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada que se realizó una llamada telefónica la persona denunciante del expediente en el que se actúa, quien manifestó que el establecimiento mercantil continúa instalado en el área jardinada.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle 2º de Tenayuca, edificio 10 B, departamento 301, colonia U.H. Arbolillo I, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo permitidos son habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia**; no obstante, en el área jardinada localizada en la colindancia este del edificio 10 B se instaló un establecimiento mercantil denominado “Chuchulucos Arbolillo I” con venta de alimentos preparados, en contravención con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y el citado Programa Delegacional.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades de venta de alimentos preparados que se realizan en el área objeto de investigación, e



Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para **construir y/o ampliar**, 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de noviembre 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en la colindancia este del edificio identificado con el número 10 B, se construyó un firme de concreto en el área jardinada, para instalar un establecimiento mercantil. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si para el domicilio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó antecedente de Registro de Manifestación de Construcción en sus distintas modalidades, Licencia de Construcción Especial, Aviso de Terminación de Obra ni Registro de Obra Ejecutada. -----

En virtud 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 construcción (ampliación), por los trabajos constructivos realizados en el área jardinada ubicada en la colindancia este del edificio 10 B del predio objeto 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 considerando que el mantener y recuperar espacios públicos compete a la Dirección de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/SVMS/1264/2023 turnó la solicitud a esa Dirección. -----



Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción de un firme de concreto, que se realizaron en el área jardinada ubicada en la colindancia este del edificio 10 B de calle 2º de Tenayuca, colonia U.H. Arbolillo I, Alcaldía Gustavo A. Madero, no contaron con Permiso, Licencia o Autorización por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si ha iniciado procedimiento administrativo para recuperar el área jardinada, conforme a la solicitud realizada por la Subdirección de Verificaciones, Monitoreo y Selección de esa Alcaldía, mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/SVMS/1264/2023; comunicando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

3. En materia ambiental (derribo de arbolado y afectación de área verde).

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. -----

Adicionalmente, el artículo 88 BIS 1 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, establece que en las zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública, **queda prohibido el cambio de uso de suelo, la extracción de tierra y cubierta vegetal**, siempre que ello no sea realizado por las autoridades competentes o por persona autorizada por las mismas, para el mantenimiento o mejoramiento del área respectiva. -----

Asimismo, el artículo 90 de la citada Ley dispone que en caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, en los siguientes términos: *“I. Restaurando el área afectada; o II. Llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta. Las alternativas referidas deberán ser consideradas por las autoridades competentes en el orden en que se enuncian. La reparación de los daños causados a las áreas verdes podrá ordenarse por las autoridades competentes, como medida correctiva”*



Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

o sanción. Excepcionalmente, en caso de que el daño realizado sea irreparable en términos de las fracciones I y II del presente artículo, el responsable deberá pagar una compensación económica que deberá destinarse al fondo ambiental público, a efecto de aplicarse a restauración o compensación de áreas afectadas.”

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de noviembre 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en la zona ubicada en la colindancia este del edificio identificado con el número 10 B, se construyó un firme de concreto en el área jardinada, para instalar un establecimiento mercantil. Durante la diligencia no se constató derribo de arbolado.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si cuenta con autorización para el trasplante o derribo del arbolado ubicado al exterior del domicilio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección General en comento informó que no localizó antecedente de autorización para derribo de arbolado, por lo que personal adscrito a esa Dirección General acudió al lugar a fin de elaborar un dictamen técnico, determinando lo siguiente: “(...) se observó una construcción de dimensión aproximada de 3 metros de ancho por 3 metros de largo, de lámina así como una plancha de concreto (...) por la cercanía y textura del mismo virtieron en la parte basal del árbol que se encuentra próximo. De acuerdo a la evidencia fotográfica de Google Street View en mayo 2022 en el lugar que ahora ocupa dicha construcción había un arbusto y cubierta vegetal. Se realizará la recuperación de área verde de la misma magnitud o mayor al daño ocasionado. (...)” [sic]. --

Asimismo, la Dirección General citada en el párrafo que antecede, informó que derivado del oficio de notificación de sanción, el particular plantó 3 árboles de limón, un guayabo y 40 piezas de Lirio Persa, en un área de 36 m² a lado de la Escuela Primaria Lucas Ortiz Benítez, ubicada en la misma Unidad Habitacional; actividades que fueron supervisadas por personal adscrito a esa Dirección General. -----

Ahora bien, como se mencionó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)”, en el análisis multitemporal realizado con las imágenes de Google Maps, se advierte que **hasta mayo de 2022**, en el área jardinada existía un individuo arbóreo y, posteriormente, para **octubre de 2022**, se



Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

observa que se instaló un establecimiento mercantil en esa zona, por lo que no se conservó dicho individuo arbóreo. -----

Al respecto, se solicitó 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 materia ambiental, por el derribo de arbolado en el área ubicada en la colindancia este del edificio identificado con el número 10 B de calle 2º de Tenayuca, colonia U.H. Arbolillo I, Alcaldía Gustavo A. Madero, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección General en comento, informó que no cuenta con facultades ni atribuciones para llevar a cabo actos de inspección en áreas verdes. -----

De lo antes expuesto, se concluye que en el área jardinada ubicada en la colindancia este del edificio 10 B de calle 2º de Tenayuca, colonia U.H. Arbolillo I, Alcaldía Gustavo A. Madero, se llevó a cabo el derribo de un individuo arbóreo y se afectó el área verde derivado de la construcción de un firme de concreto, sin contar con autorización por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, por lo que se requirió al particular llevar a cabo las acciones de recuperación del área verde, determinando como resarcimiento la plantación de 4 árboles y 40 piezas de Lirio Persa. -----

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 2º de Tenayuca, edificio 10 B, departamento 301, colonia U.H. Arbolillo I, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/5/30/A** (Habitacional, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una



Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), **donde los usos de suelo permitidos son habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia.** -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en la colindancia este del edificio identificado con el número 10 B se constató la construcción de un firme de concreto en el área jardinada, para instalar un establecimiento mercantil denominado “Chuchulucos Arbolillo I” con giro de venta de alimentos. -----
3. El establecimiento mercantil denominado “Chuchulucos Arbolillo I” contraviene lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero; aunado a que se instaló en un área jardinada. -----
4. Los trabajos de construcción de un firme de concreto no contaron con Permiso, Licencia o Autorización por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----
5. La Subdirección de Verificaciones, Monitoreo y Selección adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, solicitó la intervención de la Dirección de Asuntos Jurídicos de esa demarcación territorial, mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/SVMS/1264/2023; por lo que corresponde a esa Dirección informar si ha iniciado procedimiento administrativo para recuperar el área jardinada; comunicando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
6. La Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, emitió dictamen técnico en el que determinó que se afectó el área verde investigada debido a la construcción de un firme de concreto, por lo que se requirió al particular llevar a cabo las acciones de recuperación del área verde, determinando como resarcimiento la plantación de 3 árboles de limón, un guayabo y 40 piezas de Lirio Persa. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5766-SOT-1448

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/MAZA