



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **31 MAY 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 primer de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1584-SOT-341 y acumulados PAOT-2021-1586-SOT-342, PAOT-2021-1587-SOT-343, PAOT-2021-1614-SOT-353 y PAOT-2021-1647-SOT-360, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Con fechas 7, 8 y 9 de abril de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico denuncias ciudadanas las cuales se tuvieron por recibidas el 13 de septiembre de 2021, a través del cual diversas 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 materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, por las actividades de obra en el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 1000, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información e inspección y se informó a las personas denunciantes las gestiones realizadas, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360**

abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

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

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos de 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 (zonificación e impacto urbano) y construcción (obra nueva)**

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles, 20 % mínimo de área libre, densidad



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360

Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno) y por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Poniente Avenida Cuauhtémoc, en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco, le aplica la zonificación HM 8/20 Z (Habitacional Mixto, 8 niveles, 20 % mínimo de área libre, densidad Z).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un predio delimitado por tapias, al interior se presenta una excavación a medio nivel bajo de banqueta, el cual está nivelado, tiene trabajos de cimentación, hay armado de 2 columnas circulares y una rectangular, así también se observó una grúa para excavación, otra de gancho y un camión de volteo, vigas IPR desplantadas de manera vertical, en el frente con la Calle San Borja ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación RABJ-B0085-20, para una obra en una superficie de predio de 1,716.61 m<sup>2</sup> y superficie máxima de construcción de 18,017.78 m<sup>2</sup>. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio, sin que diera respuesta a lo solicitado.-----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia de los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades emitidos para el predio de mérito; en respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/3292/2021, de fecha 17 de noviembre de 2021, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos del área se localizaron 10 Certificados de Zonificación de Uso de Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento) mismos que remitió en copia certificada, de los que se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32376-151LOMA19, expedido en fecha 17 de septiembre de 2019 por esa Secretaría, en el que se certifica la zonificación H 4/20 M y por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Poniente Avenida Cuauhtémoc, en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco, le aplica la zonificación HM 8/20 Z y las siguientes superficies: -----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie máxima de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de viviendas
H 4/20 M	1,716.61 m <sup>2</sup>	1,373.29 m <sup>2</sup> equivalente al 80 %	343.32 m <sup>2</sup> equivalente al 20 %	5,493.15 m <sup>2</sup>	4	34
HM 8/20 Z	1,716.61 m <sup>2</sup>	1,373.29 m <sup>2</sup> equivalente al 80 %	343.32 m <sup>2</sup> equivalente al 20 %	10,986.30 m <sup>2</sup>	8	Definido en el proyecto



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360

Cabe mencionar que dicho Certificado fue presentado y forma parte del expediente formado para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-0089-2020 tramitado ante la Alcaldía Benito Juárez, para un proyecto de construcción de 89 viviendas en 8 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de **9,207.09 m<sup>2</sup>**.

Ahora bien, respecto al impacto urbano el artículo 86 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción.

En relación, con lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se desprende que mediante oficio SEDUVI/DGPU/3064/2021, de fecha 1º de noviembre de 2021, a través del cual la Directora General de Política Urbanística de la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no se localizó información relacionada a la tramitación de dictamen de Impacto Urbano para el predio de mérito.

En ese sentido, el proyecto cuenta con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de **9,207.09 m<sup>2</sup>**, por lo que no está sujeto a la tramitación del estudio de impacto urbano.

En relación a la materia de construcción, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0663, de fecha 1º de abril de 2022, el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, remitió copias simples de las siguientes documentales localizadas en el expediente de Manifestación de Construcción con folio de ingreso número FABJ-0089-20:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0818 de fecha 11 de junio de 2019, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 1000 de Avenida Cuauhtémoc (Eje 1 Poniente), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez.
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32376-151LOMA19, expedido en fecha 17 de septiembre de 2019, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación H 4/20 M y por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Poniente Avenida Cuauhtémoc, en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco, le aplica la zonificación HM 8/20 Z.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360

3. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0089-20, número RABJ-B-0089-20 ingresado a través de la Ventanilla Única vigente el 8 de diciembre de 2020 al 8 de diciembre de 2023, en el que se asentaron los siguientes datos: superficie de terreno de 1,716.61 m<sup>2</sup>, superficie de desplante 1, 019.31 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 697.30 m<sup>2</sup>, 89 viviendas en 8 niveles sobre banqueta y 6 sótanos superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 9, 207.09 m<sup>2</sup>. -----
4. Escrito de Solicitud de Factibilidad de Servicios de fecha 14 de octubre de 2019, dirigido al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para un proyecto de **129 departamentos en 8 niveles** más 6 niveles de sótano en una superficie de predio de 1, 718.61 m<sup>2</sup>, superficie de desplante 1,373.29 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 343.32 m<sup>2</sup>.-----
5. Memoria Descriptiva del Proyecto, para la construcción de un conjunto habitacional conformado por **89 departamentos en 9 niveles (planta baja y 8 niveles)**, 6 niveles de sótano para estacionamiento y cisternas en un sótano, tomando como base la zonificación “(...) Habitacional, 9 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) (...)”, diversa a la zonificación HM 8/20 Z establecida en el Programa Delegacional d Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.-----

De la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que para el proyecto se aplicó la zonificación **HM 8/20 Z** y se registró un proyecto para 89 viviendas en 8 niveles con una superficie máxima de construcción de 9, 207.09 m<sup>2</sup>, como se describe en el siguiente cuadro: -----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie máxima de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de viviendas
<b>HM 8/20 Z</b>	1, 716.61 m <sup>2</sup>	1, 373.29 m <sup>2</sup> equivalente al 80 %	343.32 m <sup>2</sup> equivalente al 20 %	10, 986.30 m <sup>2</sup>	8	Definido en el proyecto
<b>RMC FABJ-0089-20</b>	1, 716 m <sup>2</sup>	1, 019.31m <sup>2</sup> equivalente al 59.38 %	697.30 m <sup>2</sup> equivalente al 40.62 %	9, 207.09 m <sup>2</sup> s.n.b 8, 810.69 m <sup>2</sup> b.n.b	8	89

De lo anterior, se desprende que hasta el momento del registro del proyecto este se apegaba a la zonificación HM 8/20 Z y por la superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 9, 207.09 m<sup>2</sup> el cual no requiere de la tramitación del estudio de impacto urbano; sin embargo, del análisis de las documentales que anteceden se desprende que en el Registro de Manifestación proporcionado por la Dirección en comento se manifestó un proyecto para la construcción de 89 viviendas en 8 niveles y 6



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360

sótanos, los cuales no coinciden con la Memoria Descriptiva y la solicitud de Factibilidad de Servicios de fecha 14 de octubre de 2019, dirigido al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, aportadas para el trámite del Registro en comento, tanto en número de niveles como en número de viviendas.

Adicionalmente, 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 del Distrito Federal, 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 25 de mayo de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en internet de la página <https://www.vivanuncios.com.mx/d-desarrollo-epic-san-borja/60bf9639cb0e6ad303f4bf58>, de la que se desprende que la imagen de publicitación del proyecto, corresponde a un cuerpo constructivo de 12 niveles, como se muestra en las siguientes imágenes:



Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, corroborar las diferencias en las documentales que obran en el expediente formado para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FABJ-0089-20, que obra en sus archivos ya que se manifestó un número de viviendas y niveles diferentes, en su caso solicitar al área jurídica de esa Alcaldía el inicio de las acciones legales correspondientes, previo a otorgar el aviso de terminación de obra corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro en cuestión.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360**

## **2. Factibilidad de Servicios.**

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México define al dictamen de factibilidad como la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia y/o Registro de Construcción.

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación se emitió dictamen de factibilidad de servicios para suministro de agua potable y/o conexión al drenaje: En respuesta, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-20813/DGSU/2021, de fecha 19 de noviembre de 2021, informó que se revisaron los archivos de esa Dirección, verificando que para el predio de mérito se tiene un ingreso de solicitud de Factibilidad de Servicios, el cual se encuentra en proceso de análisis por parte de las áreas de las Direcciones de Agua y Potabilización, Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y la de Operación de Drenaje, Tratamiento y Reúso, quienes determinarán la disponibilidad de los servicios hidráulicos.

Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, remitir la Factibilidad de Servicios emitida para el proyecto que se ejecuta en el predio objeto de investigación.

## **3. En materia ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado)**

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de **10,000 metros** cuadrados de construcción, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Respecto al 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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360

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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia se constató que al interior del predio no se ubica ningún árbol en pie y de un recorrido que se realizó se observó que en el área de banqueta frente al predio de interés se contabiliza un total de 24 individuos arbóreos.

De las documentales que obran en el expediente esta Subprocuraduría, emitió dictamen folio PAOT-2022-82-DEDPOT-82, de fecha 21 de abril de 2022, para el predio de mérito, en el que se concluyó lo siguiente:

1. *“(...) Se constató la existencia de 24 árboles en el área de banqueta frente al predio denunciado, de los cuales 11 se encuentran en banqueta de calle San Borja y 13 en banqueta de Avenida Cuauhtémoc. En el predio no se encontró arbolado en pie, puesto que se realizaban actividades de preparación de terreno y cimentación.”*
2. *“Del análisis multitemporal con imágenes satelitales Google Earth y vistas de calle de Google Maps de 2019, se desprende que al interior del predio existían 23 árboles en pie, de los cuales 12 se localizaban en la colindancia con calle San Borja y 11 en la colindancia con Avenida Cuauhtémoc, los cuales durante el reconocimiento de hechos de fecha 16 de marzo de 2022, no se observaron, se constató que ya había sido derribados o retirados del predio (...)”*

En razón de lo anterior esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió autorización para el derribo de árboles en el predio de mérito, si emitió autorización en materia de Impacto Ambiental y/o Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y/o Estudio de Daño Ambiental para los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio. En respuesta, mediante oficio DGEIRA/DEIAR/01612/2021, de fecha 17 de noviembre de 2021, informó que en los archivos de esa Dirección no se localizó autorización para el derribo de árboles, ni solicitud con el fin de obtener autorización en materia de impacto ambiental o solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ni Estudio de Daño Ambiental para los trabajos que se



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360**

ejecutan en el sitio.

Por lo anterior la Dirección en comento solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en el predio de mérito a fin de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental. En respuesta, mediante oficio SEDEMA/DGIVA/00377/2022, de fecha 14 de enero de 2022, informó que en fecha 26 de noviembre de 2021, practicó un acto de inspección ordinario en el domicilio de denuncia, mediante el cual se constató la actividad realizada en el inmueble consistente en construcción del conjunto habitacional, asimismo se hizo un recorrido por el mismo detectando algunas irregularidades en materia ambiental, por lo que esa Dirección continuara con la tramitación del expediente respectivo y una vez concluida la tramitación y sustanciación de ser procedente se impondrán las sanciones.

En conclusión, en materia de impacto ambiental a la fecha y de conformidad con el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción folio FABJ-0089-20, el proyecto cuenta con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de **9, 207.09 m<sup>2</sup>**, por lo que no está sujeto a la tramitación del estudio de impacto ambiental y respecto a la materia de derribo de arbolado el proyecto ejecutado no cuenta con antecedentes de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, Estudio de Daño Ambiental y/o autorización para el derribo de árboles en el predio objeto de investigación.

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar el dictamen técnico y la presente Resolución, en la sustanciación de su procedimiento, imponer las sanciones correspondientes y requerir al desarrollador la restitución correspondiente por los árboles derribados en el predio.

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. Al inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 1000, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360

Benito Juárez, al predio investigado le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno) y por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Poniente Avenida Cuauhtémoc, en el tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco, le aplica la zonificación HM 8/20 Z (Habitacional Mixto, 8 niveles, 20 % mínimo de área libre, densidad Z).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32376-151LOMA19, expedido en fecha 17 de septiembre de 2019, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica las zonificaciones antes descritas, mismo que fue presentado para el trámite del Registro de Manifestación. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales, al interior se presenta una excavación a medio nivel bajo de banqueta, el cual está nivelado, tiene trabajos de cimentación, hay armado de 2 columnas circulares y una rectangular, así también se observó una grúa para excavación, otra de gancho y un camión de volteo, vigas IPR desplantadas de manera vertical, en el frente con la Calle San Borja ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación RABJ-B0085-20, para una obra en una superficie de predio de 1,716.61 m<sup>2</sup> y superficie máxima de construcción de 18,017.78 m<sup>2</sup>. -----
3. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FABJ-0089-20, número RABJ-B-0089-20 ingresado a través de la Ventanilla Única vigente el 8 de diciembre de 2020 al 8 de diciembre de 2023, en el que se asentaron los siguientes datos: superficie de terreno de 1,716.61 m<sup>2</sup>, superficie de desplante 1,019.31 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 697.30 m<sup>2</sup>, 89 viviendas en 8 niveles sobre banqueta y 6 sótanos en una superficie máxima de construcción de 9,207.09 m<sup>2</sup>. -
4. El proyecto cuenta con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de **9,207.09 m<sup>2</sup>**, por lo que no está sujeto a la tramitación del estudio de impacto ambiental y de impacto urbano.-----
5. No cuenta con dictamen de Factibilidad de Servicios, únicamente con solicitud para un proyecto de **129 departamentos en 8 niveles** más 6 niveles de sótano en una superficie de predio de 1,718.61 m<sup>2</sup>, superficie de desplante 1,373.29 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 343.32 m<sup>2</sup>, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, una vez realizado el análisis correspondiente remitir la Factibilidad de Servicios emitida para el proyecto que se ejecuta en el predio objeto de investigación.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360

6. Existen discrepancias entre el número de viviendas y niveles referidos en la memoria descriptiva, la Solicitud de Factibilidad de Servicios de fecha 14 de octubre de 2019 y lo publicado en internet, respecto al Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-0089-20. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, corroborar las diferencias en las documentales que obran en el expediente formado para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FABJ-0089-20, que obra en sus archivos ya que se manifestó un número de viviendas y niveles diferentes, en su caso solicitar al área jurídica de esa Alcaldía el inicio de las acciones legales correspondientes, previo a otorgar el aviso de terminación de obra corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro en cuestión.-----
8. De conformidad con las documentales que obran en el expediente esta Subprocuraduría se desprende que existen 24 árboles en el área de banqueta frente al predio denunciado y del análisis multitemporal con imágenes satelitales Google Earth y vistas de calle de Google Maps de 2019, se desprende que al interior del predio existían 23 árboles en pie, los cuales no se observaron durante reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----
9. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio de mérito no se cuenta con autorización en materia de impacto ambiental o solicitud de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ni Estudio de Daño Ambiental para los trabajos y/o derribo de arbolado en el sitio.-----
10. La Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, inició procedimiento en el predio objeto de denuncia en el que se detectaron algunas irregularidades en materia ambiental, por lo que le corresponde a esa Dirección valorar el dictamen técnico y la presente Resolución, en la sustanciación de su procedimiento, imponer las sanciones correspondientes y requerir al desarrollador la restitución correspondiente por los árboles derribados en el predio.-----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1584-SOT-341  
y acumulado PAOT-2021-1586-SOT-342  
PAOT-2021-1587-SOT-343  
PAOT-2021-1614-SOT-353  
y PAOT-2021-1647-SOT-360

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 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, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado previo.-----

**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.-----