



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6646-SOT-1660

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 JUN 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-6646-SOT-1660**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

### ANTECEDENTES

Con fecha 01 de diciembre 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 (remodelación) y ambiental (afectación de arbolado), por las actividades que se realizan en calle Alicia número 67, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de diciembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, así como las solicitudes de información 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, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -

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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (remodelación) y ambiental (afectación de arbolado), 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 en Gustavo A. Madero y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

#### 1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación).

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**



Expediente: PAOT-2022-6646-SOT-1660

**Urbano vigente en Gustavo A. Madero**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentra prohibido. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 17 de febrero de 2023, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble preexistente de dos niveles, sin constatar trabajos constructivos recientes o en ejecución; tampoco se observó letrero con información respecto al funcionamiento de una bodega. -----

Al respecto, se giró oficio al propietario, poseedor, encargado, Director Responsable de la Obra y/o administrador del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan; sin que a la fecha de emisión de la presente 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 el predio investigado emitió algún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, donde se acredite el uso de suelo para bodega; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

También se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción y/o Aviso de Obras que no requieren manifestación de construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita esa Dirección General, informó que no localizó Registro de Manifestación de Construcción en sus distintas modalidades, Licencia de Construcción Especial, Aviso de Terminación de Obra ni Registro de Obra Ejecutada. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que desde **noviembre de 2008 hasta mayo de 2019**, el inmueble investigado contaba con 2 niveles, observando un acceso peatonal, un acceso vehicular y una ventana en el primer nivel, y en el segundo nivel contaba con 2 ventanas con tragaluz; posteriormente, en **octubre de 2021**, se advierte que se llevó a cabo el retiro de aplanados en fachada, se modificaron las ventanas del segundo nivel, ampliando los vanos y sustituyendo la herrería por cancelería de aluminio, aunado a que se colocaron protecciones de herrería en las 3 ventanas del inmueble; mientras que en **marzo de 2022**, se observa que se realizaron trabajos de repellado con mortero en fachada, así como colocación de baldosa cerámica en la parte inferior de la fachada, sin observar letreros con la denominación o razón social de algún establecimiento mercantil ni información respecto a la renta de bodegas; tal y como fue constatado durante el reconocimiento de hechos realizado en **febrero de 2023** y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Expediente: PAOT-2022-6646-SOT-1660

perecederos o no perecederos se encuentra prohibido; no obstante, no se constató el funcionamiento de una bodega ni trabajos constructivos recientes o en ejecución. -----

2. En materia ambiental (afectación de arbolado).

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

En fecha 17 de febrero de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio motivo de denuncia, constatando un individuo arbóreo con desmoches recientes en sus ramas, localizado sobre la vía pública. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si emitió Autorización para poda, trasplante o derribo del árbol ubicado al exterior del predio investigado; así como llevar a cabo el dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario de dicho individuo arbóreo; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que al exterior del predio ubicado en calle Alicia número 67, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, se observó un individuo arbóreo con desmoches recientes en sus ramas, localizado sobre la vía pública; por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, llevar a cabo el dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario del individuo arbóreo y, en su caso, emitir las recomendaciones respectivas, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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

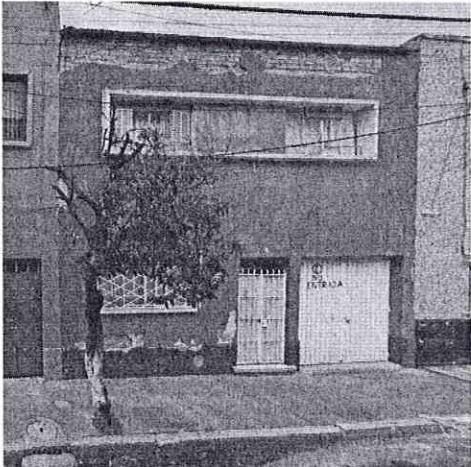
1. Al predio ubicado en calle Alicia número 67, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentra prohibido. -----
2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se observó un inmueble preexistente de dos niveles, sin constatar el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6646-SOT-1660



Noviembre 2008 – Mayo 2019



Octubre 2021



Marzo 2022  
Fuente Google Maps



Febrero 2023  
Fuente Reconocimiento de hechos PAOT

En razón de lo anterior, mediante oficio **PAOT-05-300/300-3246-2023**, notificado vía correo electrónico en fecha 26 de abril de 2023, se solicitó a la persona denunciante del expediente citado al rubro que aportara mayores elementos que permitieran determinar contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (remodelación), por cuanto hace a las actividades constructivas y de bodega; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta de dicha notificación, por lo que se notificó vía estrados de esta Procuraduría.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Alicia número 67, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC/4/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), **donde el uso de suelo para alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6646-SOT-1660

funcionamiento de alguna bodega ni trabajos constructivos recientes o en ejecución; sin embargo, sobre la vía pública se observó un individuo arbóreo con desmoches recientes en sus ramas. -----

3. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Gustavo A. Madero, llevar a cabo el dictamen técnico en el que se determine el estado fitosanitario del individuo arbóreo ubicado al exterior del predio motivo de denuncia y, en su caso, emitir las recomendaciones respectivas; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 y a la Dirección General de Servicios Urbanos 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

