

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3765-SOT-1194

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-3765-SOT-1194, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

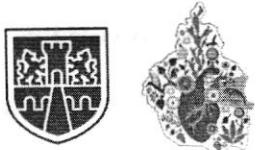
Con fecha 09 de junio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Zempoala número 498, Colonia Vértiz Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de junio de 2025.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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 construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de arbolado), como es la Ley Ambiental y el Reglamento de Construcciones ambos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

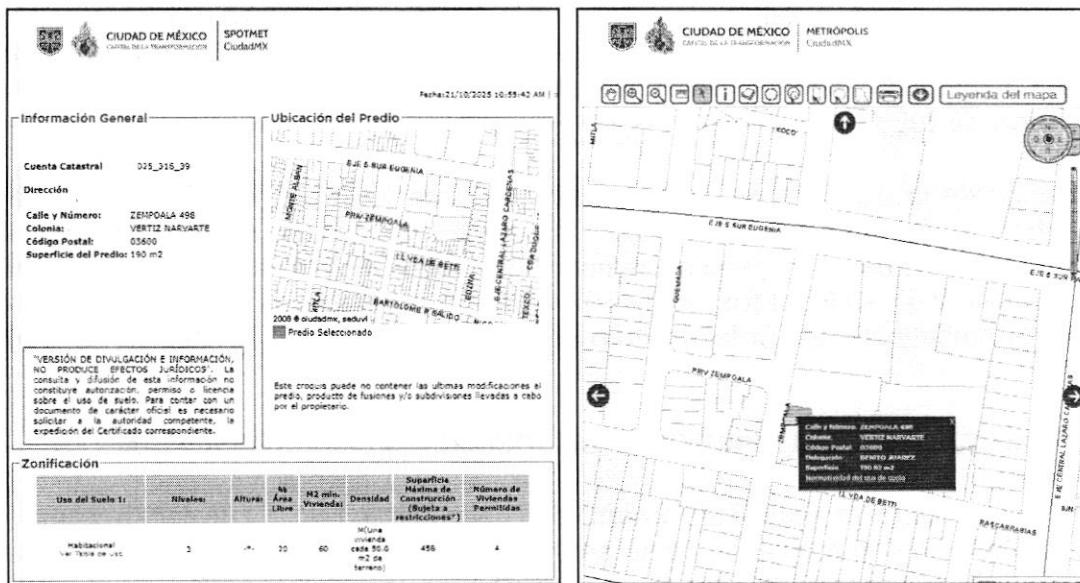
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3765-SOT-1194

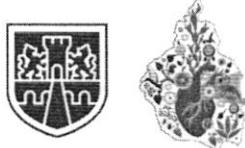
1.- En materia de construcción (obra nueva).

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, 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**; mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Zempoala número 498, Colonia Vértiz Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/3/20M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno).-----



Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó una construcción de 2 niveles en obra negra, con un acceso central resguardado con una placa de metal, cuenta con losa de entepiso plana de concreto recientemente afinada, al interior cuenta con estructura a base de columnas de concreto armado y vigas de claro intermedio, asimismo se localizaban materiales de construcción como sacos de cemento, y adhesivo, bultos de mortero,



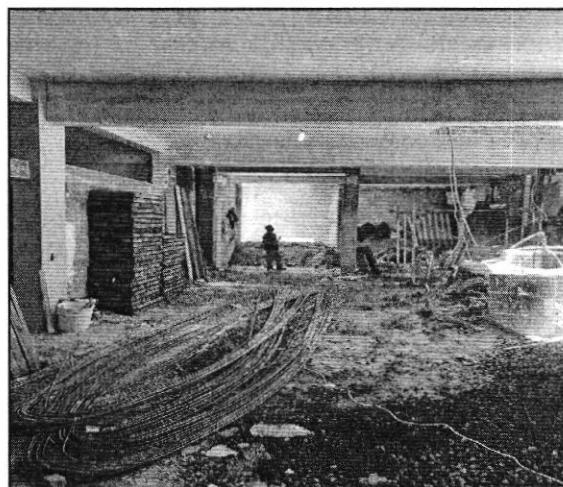
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3765-SOT-1194

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

montículos de arena, grava, varilla, cimbra y herramientas manuales como palas, picos, andamios y aproximadamente 8 trabajadores, en el segundo nivel se constataron muros a base de tabique y la instalación de cimbra soportada con polines para colar la losa del segundo nivel; sobre la fachada se localizaba una lona colgada con la siguiente información: "Cédula de Publicitación Vecinal, superficie del predio= 190.92 m²; descripción de la obra: se construirá un edificio vertical de departamentos teniendo un total de 4 departamentos; número de niveles a construir: 3 niveles H/3/20/M", como se observa a continuación: -----



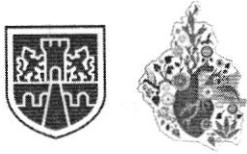
Fuente: PAOT

Al respecto se notificó el oficio PAOT-05-300/300-7274-2025 dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o responsable de los trabajos de construcción, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de la obra en ejecución.-----

En virtud de lo anterior, una persona que se ostentó como ocupante del predio, presentó escrito ante esta Subprocuraduría en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, las siguientes: -----

"(...) Al respecto, le agradezco la información sobre la zonificación que le aplica al inmueble, manifestando que no se ha violado ninguna norma, ya que no hay más de 3 niveles de construcción y se cumple con el área libre. (...)" -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción y en caso contrario, diera vista al Área Jurídica correspondiente, a fin de que se instrumentara visita de verificación y se ordenaran las medidas de seguridad y/o sanciones correspondientes.-----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

En respuesta, la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, informó que de una búsqueda exhaustiva en los archivos electrónicos y físicos que obran en esa Dirección no se localizó antecedente de Registro de Manifestación de Construcción, por lo que mediante oficio **DGJGNU/DNDU/8595/2025**, de fecha 09 de julio del presente año, solicitó a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa, instrumentar la verificación correspondiente.-----

En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-10320-2025 esta Entidad solicitó a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de investigación no cuentan con el Registro de Manifestación correspondiente, requerimiento que no ha sido atendido a la emisión del presente instrumento.-----

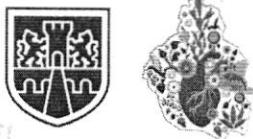
En conclusión, se tiene que en el predio ubicado en Calle Zempoala número 498, Colonia Vértiz Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, se realiza una construcción de 4 departamentos en 3 niveles de altura, sin que para ello se cuente con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, lo cual fue corroborado por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, existiendo incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa demarcación mediante oficio **DGJGNU/DNDU/8595/2025**, así como por esta Entidad mediante oficio **PAOT-05-300/300-10320-2025**, e informar las medidas de seguridad y sanciones que resultaron procedentes, toda vez que se ha identificado incumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), por cuanto hace al Registro de Manifestación de Construcción.-----

2.- En materia ambiental (afectación de arbolado)

Al respecto, la Ley Ambiental de la Ciudad de México, en su artículo 106 prevé que para realizar la **poda, derribo o trasplante de árboles** únicamente en los caso que se señalan más adelante, se requiere contar con **autorización previa de la Alcaldía**, la cual deberá remitirse en un plazo no mayor a 20 días hábiles, contados a partir de que se haga la solicitud; en dichos casos, previo al derribo de arbolado, el interesado deberá dar aviso a la Alcaldía que corresponda, para que designe al personal, la fecha y la hora de los trabajos de derribo, los cuales deberán realizarse bajo la estricta supervisión técnica de la Alcaldía y con apego a las normas ambientales expedidas por la Secretaría.-----

Además de señalar que toda autorización de afectación de arbolado, deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Alcaldía correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles.-----



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3765-SOT-1194

Asimismo, en su artículo 108, refiere que la Secretaría y las Alcaldía podrán, en el ámbito de sus respectivas competencias, expedir la autorización para el derribo, poda, trasplante o restitución de árboles en áreas verdes, de conformidad a las disposiciones previstas en esta Ley, las normas ambientales en las que se establezcan los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas o morales, tanto públicas como privadas.-----

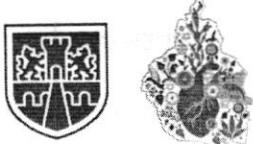
Por otro lado, el artículo 109 de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, dispone que la persona que realice derribo de arbolado sin contar previamente con la autorización respectiva, o que contando con ésta incumpla los requisitos y condiciones establecidos en la misma o en esta Ley, estará obligada a realizar la restitución máxima establecida en la normatividad ambiental vigente y reparar los daños ambientales que con tal motivo hubiera causa a los recursos naturales o al ambiente, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones respectivas.-----

Adicionalmente, la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-001-RNTA-2015**, 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, deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----

Además, la citada Norma establece en su numeral 7.1.1, **ADECUACIÓN DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS**, establece que se deberá promover la adecuación del diseño de construcción con el fin de favorecer en lo posible la permanencia y el buen desarrollo de los árboles existentes, lo anterior, tratándose de obra pública o privada.-----

En este sentido, el artículo 345 BIS del código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres meses a cinco años de prisión y de 500 a 2,000 días de multa, al que ilícitamente derribe, tale u ocasiones la muerte de uno o más árboles.-----

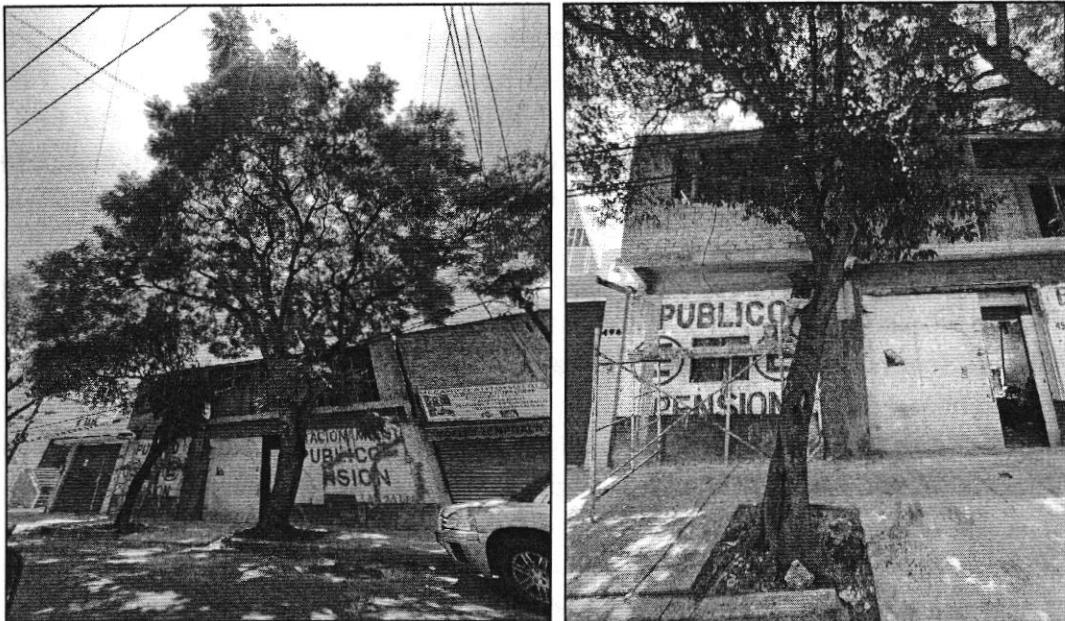
En el caso que nos ocupa, durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que frente al predio de interés se localizan sobre la banqueta dos individuos arbóreos vivos en pie, el primero de nombre común "Jacaranda" el cual cuenta con ramas que invaden el espacio aéreo del predio sobre el segundo nivel sin que se hayan apreciado desmoches y/o afectación; el segundo individuo arbóreo de nombre común "Trueno" los cuales no presentaban afectación de cortes recientes o daños mecánicos relacionados con las actividades de construcción, como se muestra a continuación: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3765-SOT-1194

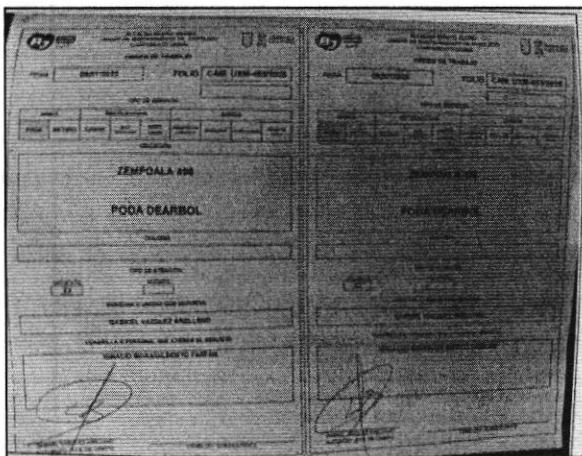


Fuente: PAOT

Al respecto, quien se ostentó en calidad de ocupante del predio objeto de denuncia, manifestó lo siguiente: -----

"(...) Ahora bien, por lo que hace a su competencia, es decir, materia de arbolado, le informo que ni el suscrito ocupante ni el propietario, hemos realizado poda, derribo o trasplante de árboles, (...) -----

(...) Ahora bien, me gustaría informar, que el día 09 de julio de 2025, vino al inmueble, personal de la Alcaldía Benito Juárez, en específico, de la Unidad de mantenimiento de Arbolado, para podar los 02 árboles que están fuera de la propiedad (...) (sic). Asimismo, anexó como medio de prueba la orden de trabajo e imágenes fotográficas, como se ven a continuación: -----





CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Dictamen Técnico y Autorización para el derribo de los individuos arbóreos que se localizan en las inmediaciones del predio objeto de investigación, así como si en sus archivos obra Orden de Trabajo folio CAM.UXM-453/2025 de fecha 09 de julio de 2025, para la poda de los dos individuos arbóreos mencionados anteriormente, requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.-----

Asimismo, a efecto de mejor proveer, se 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 cuenta con antecedente de trámite y/o emisión de dictamen y autorización para el derribo de los individuos arbóreos que se localizan en la banqueta frente al predio de interés, de ser así, proporcionar la documentación que avale la restitución correspondiente.-----

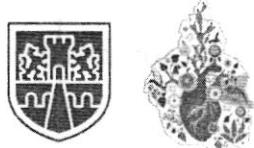
En atención a lo antes solicitado, esa Dirección General informó que de una búsqueda amplia y exhaustiva en los archivos que obran en esa Unidad Administrativa, no se localizaron antecedentes de autorización en materia de impacto ambiental para el derribo de árboles en el predio de referencia.-----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente de mérito, personal especializado de esta Entidad llevó a cabo un diagnóstico de los dos individuos arbóreos, determinando que a pesar de presentar indicios de poda los dos árboles son maduros, están en pie y vivos, con aparente buen vigor, y problemas abióticos. En ambos se observaron muñones con efectos de intemperismo; es decir, tienen muñones y la madera expuesta presenta pudrición, siendo el árbol de trueno más afectado.-----

Durante las diligencias no se constató afectación de cortes recientes o daños mecánicos relacionados con las actividades de construcción que se realizan en el predio de interés, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con la Orden de Trabajo folio CAM.UXM-453/2025 de fecha 09 de julio de 2025, para la poda de los dos individuos de nombre común "Jacaranda y Trueno", así como el Dictamen Técnico que lo sustente.-----

Aunado a lo anterior, considerando lo dispuesto en los artículos 8 fracción IX y 106 segundo párrafo de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, por ser éste el instrumento que regula el ejercicio de las facultades y responsabilidades de la Administración Pública de la Ciudad de México en materia de conservación del ambiente y protección ecológica, así como lo previsto en el artículo 47 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, corresponde a dicha Dirección General de Servicios Urbanos, realizar un programa de seguimiento al arbolado materia de denuncia, en específico por cuanto hace a la madera expuesta que presentan, para que de manera preventiva se evite el ataque de plagas, asimismo, se incluya un programa de mantenimiento y calendarización de podas, para restauración de su estructura, con liberación del cableado por interferir con líneas de servicios, ampliación del cajete, descompactación del suelo, aportación de materia orgánica y riego frecuente;



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3765-SOT-1194

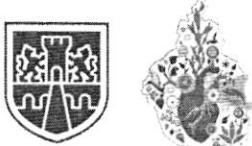
esto para asegurar la supervivencia de los dos individuos arbóreos, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Zempoala número 498, Colonia Vértiz Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/3/20M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno).-----
2. En **materia de construcción**, en el predio objeto de investigación, se realiza una construcción de una edificación para 4 departamentos en 3 niveles de altura, sin que para ello se cuente con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; lo cual fue corroborado por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, existiendo incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----
3. Corresponde a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa de la Alcaldía Benito Juárez, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de esa demarcación mediante oficio **DGJGNU/DNDU/8595/2025**, así como por esta Entidad mediante oficio **PAOT-05-300/300-10320-2025**, e informar las medidas de seguridad y sanciones que resultaron procedentes, toda vez que se ha identificado incumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), por cuanto hace al Registro de Manifestación de Construcción.-----
4. En **materia ambiental**, no se constató derribo de arbolado; no obstante, se observó que en las inmediaciones del predio objeto de investigación, se localizan dos individuos arbóreos maduros, en pie y vivos de nombre común "Jacaranda y Trueno", los cuales si bien es cierto no presentan afectaciones recientes o daños mecánicos relacionados con las actividades de construcción; también lo es que si presentaban muñones con efectos de intemperismo; es decir, tienen muñones y la madera expuesta presenta pudrición, siendo el árbol de trueno más afectado.-----

Al respecto, una persona que se ostentó como ocupante del predio de interés, manifestó ante esta Entidad que personal de la Alcaldía Benito Juárez había llevado a cabo trabajos de poda al arbolado materia de denuncia, anexando copia de la Orden de Trabajo folio CAM.UXM-453/2025 de fecha 09 de julio de 2025, para la poda de los dos individuos arbóreos en mención.



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

5. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez atender el requerimiento formulado mediante oficio PAOT-05-300-300-10318-2025, respecto a si esa unidad administrativa cuenta con la Orden de Trabajo folio CAM.UXM-453/2025 de fecha 09 de julio de 2025, así como el Dictamen Técnico que la sustente; así como, realizar un programa de seguimiento a la madera expuesta, para que de manera preventiva se evite el ataque de plagas, asimismo, se incluya un programa de mantenimiento y calendarización de podas, para restauración de la estructura, con liberación del cableado por interferir con líneas de servicios, ampliación del cajete, descompactación del suelo, aportación de materia orgánica y riego frecuente; esto para asegurar la supervivencia de los dos individuos arbóreos materia de denuncia, informando a esta Entidad el resultado de su actuación, considerando lo dispuesto en los artículos 8 fracción IX y 106 segundo párrafo de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, por ser éste el instrumento que regula el ejercicio de las facultades y responsabilidades de la Administración Pública de la Ciudad de México en materia de conservación del ambiente y protección ecológica, así como lo previsto en el artículo 47 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.

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:

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Calificadora de Infracciones y Verificación Administrativa y a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez.

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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento.

BGM/MTB