



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 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 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2146-SOT-473, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de abril de 2021, 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 (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado) en el inmueble ubicado en calle Paseo de las Primaveras número 11, colonia Punta de la Palma, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 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, y 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 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado) como son el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todas para la Ciudad de México.

Es importante mencionar que de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se desprende que los hechos objeto de denuncia se ubican en la casa club del predio ubicado en calle Paseo de las Primaveras número 11, colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, por lo que en adelante se hará referencia a este sitio como el predio objeto de denuncia.

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



1.- En materia de construcción (ampliación)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio de interés, se constató un conjunto habitacional con acceso controlado sin que en la caseta de vigilancia se permitiera el acceso al personal, por lo que desde vía pública no fue posible constatar las actividades de construcción. No obstante, esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2322-2021 dirigido a la persona administradora, comité de vigilancia y/o Directora Responsable de la obra, emplazándola para que en un término de 6 días hábiles aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados; sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se cuente con respuesta alguna.

En razón de lo anterior, de las pruebas aportadas por la persona denunciante, se tiene que en el área de la casa club, se realizaron trabajos de ampliación consistentes en la colocación de una estructura metálica para la habilitación de un gimnasio, un área de comedor y la remodelación del área de alberca.



Fuente: Imágenes proporcionadas por la persona denunciante mediante correo electrónico de fecha 18 de octubre de 2021.

En virtud de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-4126-2021, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para las actividades realizadas en el predio, sin que se cuente con respuesta alguna.

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de los hechos en el sitio de interés en compañía de la persona denunciante, sin que se constataran actividades de construcción; sin embargo, se observó que la "Casa club" se trata de un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con características de reciente remodelación; que en la planta baja cuenta con un salón para amenidades y en el segundo nivel con un gimnasio, área de comedor, acceso a la alberca y una barra de tarjetas; asimismo, en la parte media del predio se identificó una alberca con asoleadero, jacuzzi y un cuarto para tanque estacionario.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente PAOT-2021-2146-SOT-473



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos realizado el 12 de enero de 2023.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos realizado el 10 de febrero de 2023.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos realizado el 07 de septiembre de 2023.



Adicionalmente, del análisis a las imágenes obtenidas en el sobrevuelo con un vehículo aéreo no tripulado (dron), y de lo observado durante los reconocimientos de hechos se desprende que el sitio motivo de denuncia, cuenta con una superficie aproximada de 1,189.25 m², en la colindancia norte se ubica la "Casa club" con una superficie de 538.78m², de los cuales 214.64 m²; corresponden a un área cubierta con material translúcido y estructura ligera de acero; 324.14m²(en la parte media del predio) sin cubierta que incluyen una alberca con asoleadero y un jacuzzi de formas circulares, y en la colindancia este se encuentra una zona para instalaciones donde se localiza un tanque de gas tipo estacionario (se anexa imagen para mayor referencia). -----



Fuente PAOT: sobrevuelo de dron de fecha 12 de febrero de 2023.

Asimismo, del análisis de la imagen ortomosaico de febrero de 2023, y de lo observado en la imagen de 2019 obtenida del programa Google Earth, se identificó la ampliación y remodelación de la "Casa Club", la cual en 2019 tenía una superficie preexistente de 469.72 m² y en febrero de 2023 tiene una superficie de 538.78 m², es decir, la ampliación de la casa Club consistió en un incremento de 69.06 m² respecto a las condiciones preexistentes; de los cuales un área de 56.68 m² corresponden a un comedor en el extremo norponiente y una terraza entre la parte media de la casa Club y la alberca; y 12.38 m² de un cuarto para la instalación de un tanque estacionario en la parte media del predio y extremo oriente. Adicionalmente, se realizó el montaje de una cubierta en 214.64 m² de la casa Club, ubicada en el extremo norte y la construcción de un jacuzzi en una zona impermeable preexistente alrededor de la alberca, ubicada en la parte media y extremo poniente, tal y como se muestra en la siguiente imagen. -----



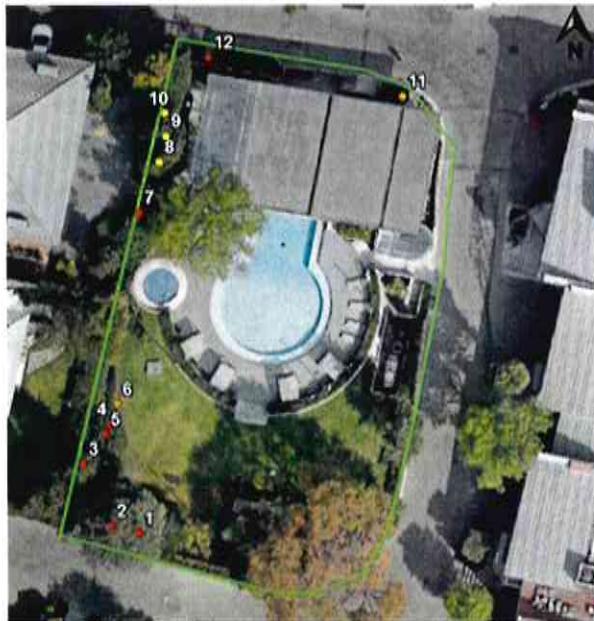
Fuente: Google Earth, septiembre de 2019.

En conclusión, en el predio motivo de denuncia se llevaron a cabo trabajos de ampliación y remodelación de la "Casa club", consistentes en la colocación de una estructura metálica para la habilitación de un comedor y gimnasio, así como la construcción de un jacuzzi y un cuarto para un tanque estacionario; por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informar lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-4126-2021 e indicar si cuenta con documentación alguna que ampare los trabajos de obra realizados, y en caso de no contar con antecedentes, realice las acciones correspondientes en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía, toda vez que, se ejecutaron trabajos de remodelación y ampliación consistentes en el incremento en 69.06 m² de la superficie preexistente de la "Casa club", por lo que según lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, requerían de Registro de Manifestación de Construcción.

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

En un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en compañía de la persona denunciante se realizó un recorrido en el sitio de interés, en el cual se contabilizaron 12 individuos arbóreos con afectaciones, de los cuales se observaron 7 tocones que por sus características no son de reciente corte, y 5 individuos arbóreos en pie de diversas especies, de los cuales 2 se encuentran muertos en pie y los 3 restantes son de la especie falso cedro, con follaje parcialmente seco y en estado declinante. Cabe señalar que, durante el recorrido no se constataron actividades de poda ni derribo de arbolado.

Adicionalmente, durante la diligencia la persona denunciante señaló 7 tocones, que se encontraban distribuidos en la zona perimetral del predio y dentro de una barrera rompevientos conformada por arbustos, cuya estructura y estado físico se encontró en buenas condiciones, lo que indica que los tocones de arbolado no son de reciente corte.



Simbología
Predio Casa Club
Tocón
Árboles secos en pie
Árboles declinantes en pie
Imagen ortomosaico de dron

Caracterización y ubicación de arbolado señalado por denunciante
UTM WGS84 zona 14 norte

No.	Condición	E	N
1	Tocón	471433.87	2143423.87
2	Tocón	471431.52	2143424.48
3	Tocón	471429.08	2143429.92
4	Tocón	471431.43	2143433.43
6	Declinante, seco en pie	471432	2143435.16
5	Tocón	471431.43	2143433.43
7	Tocón	471434	2143452
8	Declinante	471435.79	2143456.44
9	Declinante	471436.43	2143458.68
10	Declinante	471436.27	2143460.68
11	Declinante, seco en pie	471457.21	2143462.11
12	Tocón	471440.14	2143465.56

Fuente PAOT: imagen y puntos GPS tomados durante el reconocimiento de hechos realizado el 10 de febrero de 2023.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos realizado el 10 de febrero de 2023

Al respecto, de las documentales aportadas por la persona denunciante, se cuenta con copia simple del documento denominado "Dictaminación de Afectación de Arbolado por daño Ambiental Antrópico", realizado por el Corporativo "Planet S.A de C.V." en el que determinó que por las actividades de ampliación se localizaron 29 tocones y 19 individuos arbóreos en pie.

Ahora bien, es importante señalar que dicho dictamen fue elaborado **sin diferenciar los tocones de arbolado con los de arbustos**, conforme a lo previsto en el numeral 2 de la Norma Ambiental para el Distrito Federal 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); por lo que, en dicho documento únicamente debió referirse el arbolado y caracterizar si las afectaciones fueron de corte reciente.

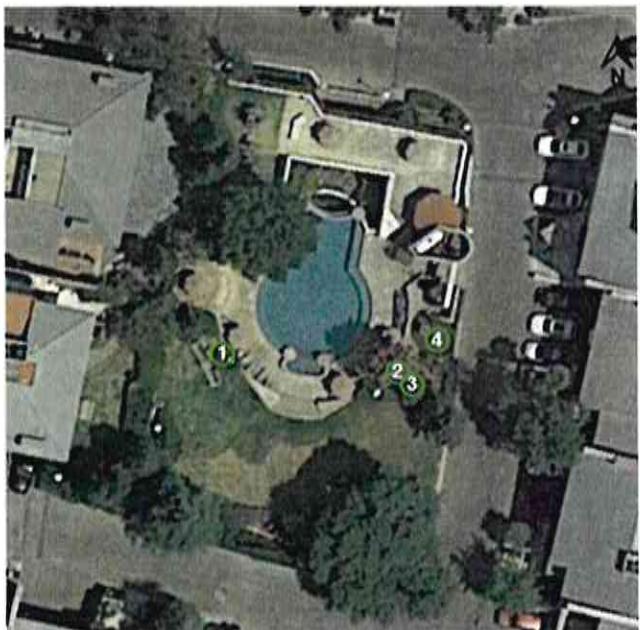


Aunado a lo anterior, con el objeto de tomar evidencia de derribo de arbolado asociado a las actividades de construcción de la "Casa club", se realizó nuevo reconocimiento de hechos en el sitio de interés en compañía de la persona denunciante y del personal técnico que la asesora, en el cual se identificaron un total de 5 árboles afectados en el área colindante al sitio donde se realizaron los trabajos de construcción de la Casa Club, de los cuales 3 son falsos cedros con síntomas de muerte descendente asociados a una enfermedad y posibles afectaciones en las raíces por la construcción de una barra con tarjas (ubicados en el costado norponiente), 1 liquidámbar muerto en pie y un tocón, ambos ubicados en las jardineras del extremo norte. -----



Fuente PAOT: imagen y puntos GPS tomados durante el reconocimiento de hechos realizado el 07 de septiembre de 2023.

Ahora bien, del análisis comparativo realizado con la imagen satelital de 2019 disponible en Google Earth y la imagen ortomosaico obtenida del sobrevuelo de dron (febrero de 2023), se identificó que en el área que rodea a la Casa Club se realizó el derribo de 4 individuos arbóreos, como se muestra en la siguiente imagen: -----

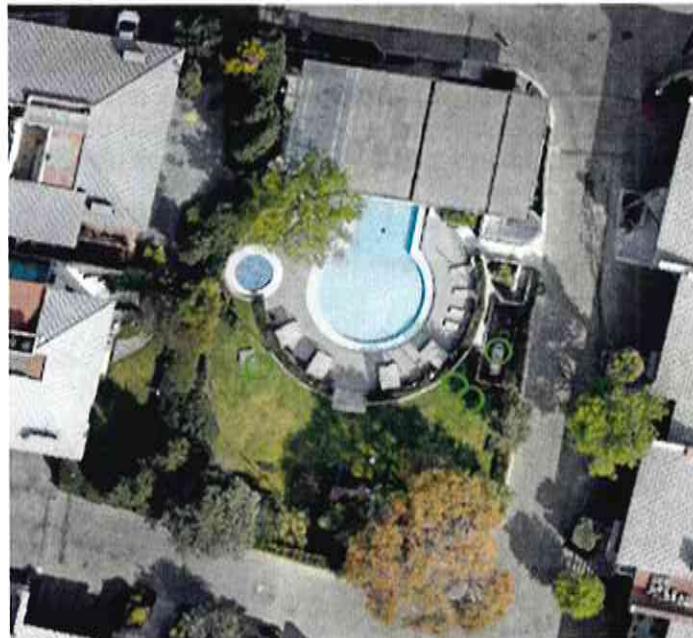


Simbología
Árboles afectados

Imagen Google Earth, 2019

Árboles identificados en imagen 2019 y no localizados en imagen ortomosaico 2023		
Coordenadas UTM WGS84 zona 18 N		
No	E	N
1	471436.15	2143437.47
2	471452.5	2143435.73
3	471453.89	2143434.54
4	471456.19	2143438.7

Fuente: Google Earth, septiembre de 2019



Simbología
Árboles faltantes
identificados en
la imagen 2019

Imagen ortomosaico
obtenida con dron,
2023

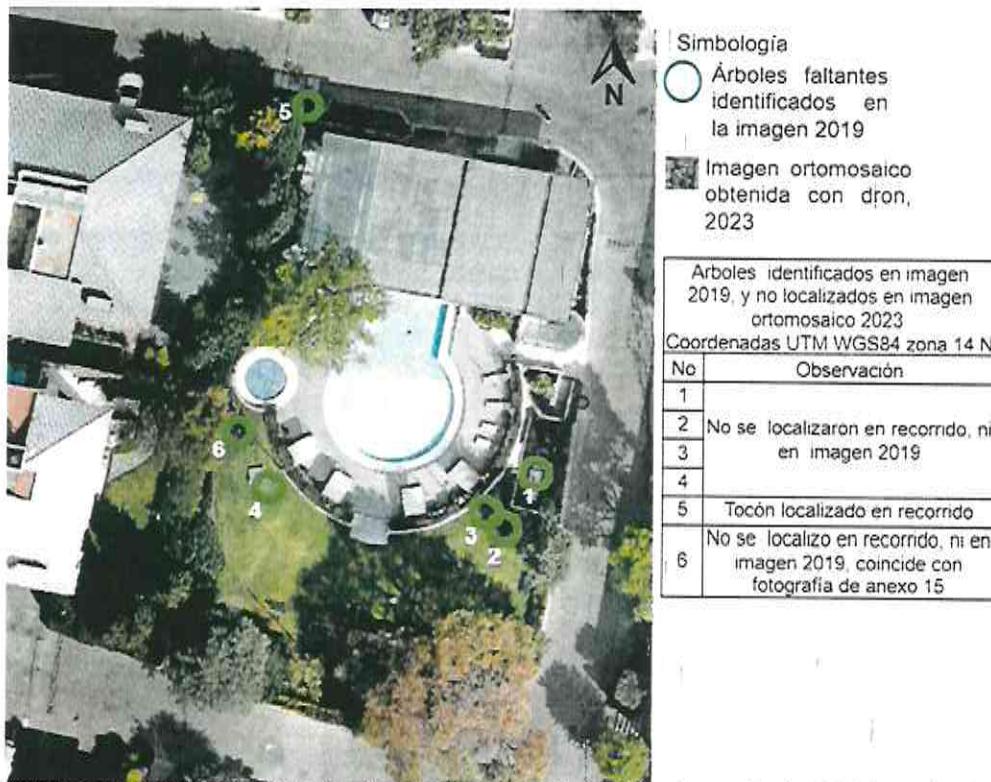
Fuente PAOT: reconocimiento de hechos realizado el 10 de febrero de
2023

Adicionalmente, del análisis comparativo realizado a los anexos que forman parte del documento "Dictaminación de Afectación de Arbolado por daño Ambiental y Antropico" proporcionado por la persona denunciante y la imagen satelital de 2019 disponible en Google Earth, se corroboró la existencia de un individuo arbóreo ubicado en el extremo sur poniente de la Casa Club; sin embargo, durante los reconocimientos de hechos y de la imagen ortomosaico obtenida del sobrevuelo de dron, no fue posible identificar el individuo arbóreo faltante, toda vez que, en el sitio donde se ubicaba, actualmente se localiza un jacuzzi .



Fuente: Google Earth, septiembre de 2019.

En razón de lo anterior, se tiene que derivado de las actividades de construcción realizadas en la Casa Club se derribaron 6 individuos arbóreos, de los cuales, únicamente se observó un tocón como se muestra en la siguiente imagen:



Fuente PAOT: imagen y puntos GPS tomados durante el reconocimiento de hechos realizado el 07 de septiembre de 2023.



En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio ACM/DGSRNyAP/050/11/2021, la Dirección General de Sustentabilidad, Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó contar con la autorización DGRNyAP/073/05/2021, de fecha 27 de mayo de 2021, para el derribo de 4 individuos arbóreos al interior del predio.

Por otro lado, es importante mencionar que, el sitio donde se localiza la "Casa club", no es colindante a alguna Área de Valor Ambiental, toda vez que, se localiza dentro de una zona habitacional, rodeada por una vialidad y circundante a esta existen viviendas del Fraccionamiento, las cuales colidan con el AVA (Área de Valor Ambiental) denominada "Barranca Milpa Vieja", se anexa imagen para mayor referencia.



Fuente: Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México (SIG-PAOT).

En conclusión, en el sitio motivo de denuncia se identificaron 4 individuos arbóreos en pie (3 falsos cedros con síntomas de muerte descendente y 1 liquidámbar muerto), asimismo, del análisis realizado por esta Entidad se identificó el derribo de 6 individuos arbóreos distribuidos en la parte colindante al área, donde se realizaron trabajos de obra de la "Casa Club"; de los cuales únicamente 4 contaron con autorización de la Dirección General de Sustentabilidad, Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; razón por la cual los 2 árboles restantes, se derribaron sin contar con autorización como lo establece la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México.

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Sustentabilidad, Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, remitir el dictamen técnico relacionado con la autorización DGRNyAP/073/05/2021 y el documento en el cual se acredite la restitución realizada para la compensación del arbolado derribado; así como, realizar las acciones correspondientes en materia de protección ecológica, de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías, imponiendo las sanciones correspondientes, toda vez que se llevó a cabo el derribo de 2 árboles, sin contar con autorización, enviando 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. De los reconocimientos de hechos realizados en el sitio de interés en compañía de la persona denunciante, se observó una casa club de 2 niveles de altura con características de reciente remodelación, sin que se constataran actividades de construcción, esquilmos ni actividades de poda o derribo de arbolado.
2. De las pruebas aportadas por la persona denunciante, se tiene que en el área de la casa club, se realizaron trabajos de ampliación consistentes en la colocación de una estructura metálica para la habilitación de un gimnasio, un área de comedor y la remodelación del área de alberca.
3. De la imagen ortomosaico de febrero de 2023, y lo observado en la imagen de 2019 obtenida del programa Google Earth, se identificó la ampliación y remodelación de la casa Club, la cual tenía una superficie preexistente de 469.72 m² y en febrero de 2023 una superficie de 538.78 m², es decir, la ampliación de la "Casa Club" consistió en el incremento en 69.06 m².
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informar lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-4126-2021, e indicar si cuenta con documentación alguna que ampare los trabajos de obra realizados, y en caso de no contar con antecedentes, realice las acciones correspondientes en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía, toda vez que, se ejecutaron trabajos de ampliación consistentes en el incremento en 69.06 m² de la superficie preexistente de la casa club, por lo que según lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, requerían de Registro de Manifestación de Construcción.
5. De las documentales aportadas por la persona denunciante, se cuenta con el documento denominado "Dictaminación de Afectación de Arbolado por daño Ambiental Antrópico", realizado por el Corporativo Planet S.A de C.V en el que determinó que por las actividades de ampliación se localizaron 29 tocones y 19 individuos arbóreos en pie; sin embargo, se elaboró sin diferenciar los tocones de arbolado con los arbustos de conformidad con la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015.
6. En el sitio motivo de denuncia se identificaron 4 individuos arbóreos en pie (3 falsos cedros con síntomas de muerte descendente y 1 liquidámbar muerto), asimismo, del análisis realizado por esta Entidad se identificó el derribo de 6 individuos arbóreos distribuidos en la parte colindante al área, donde se realizaron trabajos de obra de la "Casa Club"; de los cuales únicamente 4 contaron con autorización de la Dirección General de Sustentabilidad, Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; razón por la cual los 2 árboles restantes, se derribaron sin contar con autorización como los establece la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México.
7. El sitio donde se localiza la casa club, no es colindante a alguna Área de Valor Ambiental, toda vez que se localiza dentro de una zona habitacional, rodeada por una vialidad y circundante a esta existen viviendas del Fraccionamiento, las cuales colidan con el AVA (Área de Valor Ambiental) denominada "Barranca Milpa Vieja".
8. Corresponde a la Dirección General de Sustentabilidad, Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, remitir el dictamen técnico relacionado con la autorización DGRNyAP/073/05/2021 y el documento en el cual se acredite la restitución realizada para la compensación del arbolado derribado; así como, realizar las acciones correspondientes en materia de



protección ecológica, de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías, imponiendo las sanciones correspondientes, toda vez que se llevó a cabo el derribo de 2 árboles, sin contar con autorización, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

La presente resolución, únicamente se circscribe 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. -Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Sustentabilidad, Recursos Naturales y Áreas Protegidas, ambas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; 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.

JGP/RMGG/BCP