



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **06 DIC 2019**

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, 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 párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1252-SOT-510, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

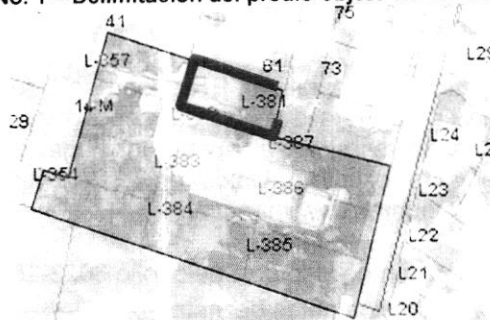
Con fecha 3 de abril de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle 18, número 14, Colonia Club de Golf, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de abril de 2019. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada, los hechos se realizan en el predio ubicado en Calle 18, número 14, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan, el cual es producto de una fusión física preexistente de 11 lotes con los números: L-357, 14-M, L-355, L-354, L-381, L-382, L-383, L-384, L-385, L-386 y L-3387; de la Colonia Club de Golf de México, Alcaldía Tlalpan. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente de mérito, se cuenta con escrito ingresado a esta Procuraduría en fecha 24 de junio de 2019, mediante el cual el apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de denuncia, proporcionó como prueba copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1807/2017, de fecha 24 de agosto de 2017, del predio ubicado en Calle 18 número 63 (antes LT-381), Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan. -----

Imagen No. 1 – Delimitación del predio objeto de investigación.



Sobre posición del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda de la Ciudad de México, con base cartográfica de Google Maps.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1252-SOT-510

En consecuencia, para efecto de la presente investigación, se entenderá que **los hechos denunciados se ubican en Calle 18 número 63, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan.** -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, La Ley de Desarrollo Urbano, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, el Reglamento de Construcciones y sus normas complementarias, las anteriores para la Ciudad de México. -----

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

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio ubicado en Calle 18, número 63, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación: **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales de madera, en cuyo interior se observaron trabajos de construcción consistentes en excavación y letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción folio N° 679-5-19, con vigencia del 13/03/19 al 13/03/21. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, el apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto denuncia mediante escrito recibido en esta Entidad el día 24 de junio de 2019, proporcionó copia simple de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 3023-151ANSA19, de fecha 25 de enero de 2019, el cual certifica la zonificación antes descrita; -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1807/2017, de fecha 24 de agosto de 2017; ----
- Manifestación de Construcción tipo "B" número 679-5-19, con vigencia del 13 de marzo de 2019 al 13 de marzo de 2021, en la que se registró lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1252-SOT-510

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Construcción sobre nivel de banquetta	Número de Niveles	Número de viviendas	Cajones de estacionamiento
180.00 m <sup>2</sup>	104.60 m <sup>2</sup> (58.11%)	75.40 m <sup>2</sup> (41.89%)	319.13 m <sup>2</sup>	201.13 m <sup>2</sup>	2	1	3

- Memoria Descriptiva Arquitectónica; -----
- 9 Planos Arquitectónicos. -----
- Proyecto de Protección a Colindancias; -----

Por lo antes expuesto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta realizada a la plataforma web, <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go> "Consulta tu Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se constató la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33023-151ANSA19, de fecha 25 de enero de 2019. -----

Por otra parte, la existencia de dichas documentales fue corroborada por esta Subprocuraduría, con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, las cuales coinciden en todas sus partes. -----

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos y el análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, **respecto a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)**, se concluye que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de denuncia **cuentan con la Manifestación de Construcción tipo "B" número 679-5-19, con vigencia al 13 de marzo de 2021**, para un proyecto consistente en la edificación de 2 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 201.13 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 104.60 m<sup>2</sup> (58.11%) y 75.40 m<sup>2</sup> (41.89%) de área libre, para 1 vivienda, **la cual se adecua a la zonificación H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), **que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.** -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a la zonificación H/2/40/MB que le establece el Programa en comento, a la Manifestación de Construcción tipo "B" número 679-5-19 y enviar a esta Entidad el resultado de su Actuación. -----

## 2.- En materia ambiental (derribo de arbolado).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales de madera, en cuyo interior se observaron trabajos de construcción consistentes en excavación, no se observó afectación al arbolado existente. -----

No obstante lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente copia del Dictamen Técnico y Autorización emitidos por la Alcaldía Tlalpan, para la poda y/o derribo de arbolado; así como la documental en la que se acredite la restitución correspondiente; al respecto, el apoderado legal de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1252-SOT-510

la persona moral propietaria del inmueble objeto denuncia mediante escrito recibido en esta Entidad el día 24 de junio de 2019, proporcionó copia simple de las siguientes documentales: -----

- Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/10532/2018 de fecha 14 de agosto de 2018, con número de expediente DEIA-DCA-007/2018, en el cual se autoriza el derribo de 2 árboles (Pirul y Laurel de la India), debido a que se encuentran en condiciones declinantes incipientes, así como el retiro de un árbol muerto, a cambio de la restitución física de 7 árboles (4 de la especie Pata de vaca plantados frente al predio, así como 3 en la parte posterior del predio), presentar Proyecto de Arquitectura del Paisaje para su plantación, y la entrega de 3 árboles (2 árboles de 4.00 m y 1 de 3.00 m) a la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ubicada al interior del "Vivero Nezahualcóyotl". -----
- Oficio SEDEMA/DGBUEA/DMRAVU/652/2018 folio 054 de fecha 11 de octubre de 2018, en el cual se hace constar la entrega de 3 individuos arbóreos de la especie astronómica ante la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, derivado del Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/10532/2018. -----

Derivado del análisis realizado a las documentales antes descritas, se concluye que si bien durante los reconocimientos de hechos realizados no se constató el derribo o afectación al arbolado existente, se autorizó el derribo de 2 árboles (Pirul y Laurel de la India) en condición declinante incipiente y el retiró 1 árbol muerto, con base en el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/10532/2018, en el cual se determina la compensación a través de la restitución física de 7 árboles en el predio y la entrega de 3 árboles a la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ubicada al interior del "Vivero Nezahualcóyotl". -----

Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de la restitución física de 7 árboles (4 de la especie Pata de vaca plantados frente al predio, así como 3 en la parte posterior del predio), la entrega de 3 árboles a la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ubicada al interior del "Vivero Nezahualcóyotl", de conformidad con el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/10532/2018 de fecha 14 de agosto de 2018, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que del 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 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 predio ubicado en **Calle 18 número 63, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan**, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.





EXPEDIENTE: PAOT-2019-1252-SOT-510

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 3023-151ANSA19, de fecha 25 de enero de 2019, para la zonificación descrita en el párrafo que antecede. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron trabajos de construcción consistentes en excavación y letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción folio N° 679-5-19, no se observó afectación al arbolado existente. -----
3. El proyecto que se ejecuta en el predio objeto de denuncia cuenta con Manifestación de Construcción tipo "B" número 679-5-19, con vigencia al 13 de marzo de 2021, para la edificación de 2 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 201.13 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 104.60 m<sup>2</sup> (58.11%) y 75.40 m<sup>2</sup> (41.89%) de área libre, para 1 vivienda, la cual se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional en comento. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a la zonificación H/2/40/MB que le establece el Programa en comento, a la Manifestación de Construcción tipo "B" número 679-5-19 y enviar a esta Entidad el resultado de su Actuación. -----
5. Cuenta con Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/10532/2018, en el cual se autorizó el derribo de 2 árboles (Pirul y Laurel de la India) y se determinó la restitución física de 7 árboles en el predio y la entrega de 3 árboles a la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente. -----

Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de la restitución física de 7 árboles en el predio y la entrega de 3 árboles a la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, establecida en el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/10532/2018 de fecha 14 de agosto de 2018, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe 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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1252-SOT-510

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/JEGG