

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 DIC 2018

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2880-SOT-1161, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 4 de septiembre de 2017, 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 las materias 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 México, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de septiembre de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información, opiniones técnicas 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, IV, V, VII, VIII 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente se tiene que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Tlalpan, informó mediante oficio DGODU/DDU/0886/2018, que el predio ubicado en Calle 18, número 14, Colonia Club de Golf de México, Alcaldía Tlalpan, se encuentra conformado por 11 lotes, los cuales son: 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 Calle 18. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se delimitó la poligonal que conforma al predio objeto de investigación. -----



Imagen No. 1 – Delimitación del predio investigado.



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.

En consecuencia, para efecto de la presente investigación, se entenderá que los hechos denunciados se ubican en Calle 18, número 14, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan. -----

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 (afectación de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de agosto de 2010, se tiene que al predio ubicado en Calle 18 número 14, 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 m² de la superficie total del terreno). Razón por la cual, a los 11 lotes (L-357, 14-M, L-355, L-354, L-381, L-382, L-383, L-384, L-385, L-386 y L-387) que conforman al predio investigado cuentan con las siguientes superficies y zonificaciones: -----



UBICACIÓN	SUPERFICIE DEL TERRENO (m ²)	ZONIFICACIÓN
Calle 18, número L-354	191.00	H/2/40/MB
Calle 18, número L-355	164.00	H/2/40/MB
Calle 18, número L-14-M	160.00	H/2/40/MB
Calle 18, número L-384	174.00	H/2/40/MB
Calle 18, número L-383	190.24	H/2/40/MB
Calle 18, número L-382	199.80	H/2/40/MB
Calle 18, número L-385	260.00	H/2/40/MB
Calle 18, número L-386	246.46	H/2/40/MB
Calle 18, número L-387	221.00	H/2/40/MB
Calle 18, número L-357	156.00	H/2/40/MB
Calle 18, número L-381	174.00	H/2/40/MB

Ahora bien, durante un primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 1 nivel, así como un letrero exhibido en la fachada con datos de dos **Licencias de Construcción Especial para Demolición con números de folio 1796-5-17 y 1798-5-17**, ambas con vigencia del 4 de agosto de 2017 al 4 de diciembre de 2017, para el predio de mérito, así como 2 árboles sin afectaciones; cabe señalar que al momento de la diligencia se observó un vehículo de carga con material procedente de demolición. Posteriormente, se ingresó al predio objeto de denuncia, en el cual se constató un inmueble de un nivel, el cual se sometió a trabajos de demolición únicamente en una sección del mismo, diligencia en la que se constató que dichos trabajos de demolición no son de reciente realización, es importante mencionar que no se constataron actividades de obra nueva. -----

En relación a ello, se giró oficio al Propietario y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto, en fecha 11 de enero de 2018, quien se ostentó como apoderado legal, compareció ante esta Subprocuraduría y realizó las siguientes manifestaciones: -----

- *"(...) Actualmente se encuentra ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, la Protocolización de una nueva determinación de superficies y linderos de 6 de los lotes que conforman el terreno. (...) Derivado de lo anterior aun no existen Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial de los predios, por lo que no me es posible realizar el trámite de una Licencia de Construcción Especial para la Demolición total (...)"*

Se realizó la solicitud de 4 Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, para la demolición de hasta 60.00 m² cada uno, para la liberación de diversas secciones construidas. (...)"

Asimismo aportó la siguiente documentales en copia simple: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **70780-151ANSA17**, con fecha de expedición 7 de noviembre de 2017, para el predio número 63; folio **68444-151ANSA17** y **68440-151ANSA17**, para el



predio número 37 y 39, respectivamente, ambos expedidos el 26 de octubre de 2017; dichos predios ubicados en Calle 18, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan; -----

- Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación De Construcción o Licencia de Construcción Especial (en apego al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México) con números de folio **2788-5-17** (demolición de una construcción en la única planta con una superficie de 60.00 m²) y **2787-5-17** (demolición de una construcción en la única planta con una superficie de 54.00 m²), de fecha **11 de diciembre de 2017**, para los predios No. LT-B386 y LT-B387; números de folio **1798-5-17** (demolición de una construcción en la única planta con una superficie de 60.00 m²) y **1796-5-17** (demolición de una construcción en la única planta con una superficie de 38.00 m²), de fecha **4 de agosto de 2017**, para los predios No. LT-B357 y LT-B356; los anteriores ubicados en Calle 18, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial números de folio 1803/2017 y 1804/2017, de fecha 14 de agosto de 2017, para los números 33 (LT-351) y 39 (LT-357); números de folio 1805/2017 y 1806/2017, de fecha 21 de agosto de 2017, para los número 37 (14-M) y 35 (LT-355); folio 1807/2017, de fecha 24 de agosto de 2017, para el número 63 (LT-381); todos ubicados en la Calle 18, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, número de folio 00309/18, recibida en fecha 5 de enero de 2018, en la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

De la anterior información la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, corroboró únicamente las siguientes documentales: -----

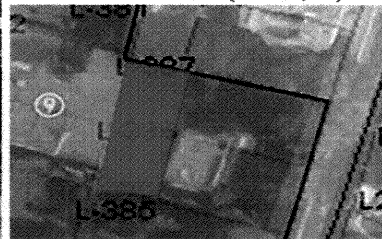
- Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación De Construcción o Licencia de Construcción Especial (en apego al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México) con números de folio **2788-5-17** (demolición de una construcción en la única planta con una superficie de 60.00 m²) y **2787-5-17** (demolición de una construcción en la única planta con una superficie de 54.00 m²), de fecha **11 de diciembre de 2017**, para los predios No. LT-B386 y LT-B387. -----

Imagen No. 2 – Localización de la superficie demolida.



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 10 de octubre de 2018

Superficie total: 110.19 m² (1,186.11 pies²)
Distancia total: 46.43 m (152.33 pies)



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.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400

Página 4 de 7

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial números de folio 1803/2017 y 1804/2017, de fecha 14 de agosto de 2017, para los números 33 (LT-351) y 39 (LT-357); números de folio 1805/2017 y 1806/2017, de fecha 21 de agosto de 2017, para los número 37 (14-M) y 35 (LT-355); folio 1807/2017, de fecha 24 de agosto de 2017, para el número 63 (LT-381); todos ubicados en la Calle 18, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan. -----

Asimismo informó que dentro del archivo de esa Dirección General **no se encontró antecedente o documento alguno de trámites de Licencia de Construcción Especial en la Modalidad de Demolición, Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva o planos arquitectónicos de algún proyecto.** -----

Por otro lado, respecto de los Certificados de Zonificación de Usos de Suelo, el folio 70780-151ANSA17, con fecha de expedición 7 de noviembre de 2017, fue corroborada su emisión por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Control Técnico Catastral, la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informó los datos de modificaciones y usos que se han realizado en los lotes que conforman el predio objeto de investigación: -----

UBICACIÓN	SUPERFICIE DEL TERRENO (m ²)	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	USO (CONSTRUCCIÓN)
Calle 18, número L-354	191.00	0.00	BALDÍO
Calle 18, número L-355	164.00	28.00	HABITACIONAL
Calle 18, número L-14-M	160.00	54.00	HABITACIONAL
Calle 18, número L-384	174.00	0.00	BALDÍO
Calle 18, número L-383	190.24	189.37	HABITACIONAL
Calle 18, número L-382	199.80	126.51	HABITACIONAL
Calle 18, número L-385	260.00	13.00	BALDÍO
Calle 18, número L-386	246.46	173.45	HABITACIONAL
Calle 18, número L-387	221.00	38.00	HABITACIONAL
Calle 18, número L-357	156.00	156.00	COMUNICACIONES
Calle 18, número L-381	174.00	0.00	BALDÍO

En conclusión, actualmente a la emisión del presente documento, en el predio de mérito **no se llevan a cabo actividades de construcción de ningún tipo**, sin embargo, es importante mencionar que se efectuaron trabajos de demolición, en apego al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por la demolición de una construcción en la única planta con una superficie de 60.00 y 54.00 m², mediante 2 Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con números de folio **2788-5-17** y **2787-5-17**, tramitados ante la Alcaldía Tlalpan. -----



2.- En materia Ambiental (derribo de arbolado).

Esta Entidad, emitió Opinión Técnica con número de folio PAOT-2018-51-DEDPOT-20, de fecha 16 de mayo de 2018, en la cual se realizó un censo del arbolado que se encuentra al interior del predio de mérito, en la cual se concluyó que, **se encontraron 38 árboles**, de los cuales en su estado general 8 presentan un buen estado, 20 declinante incipiente y 10 declinante severo. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que aún no se ha concluido el proceso de evaluación sobre la solicitud de derribo de arbolado requerida en la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 00309/18. -----

Cabe mencionar que a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Tlalpan, informó que no existe permiso y/o autorización para realizar el derribo de arbolado para el predio de mérito. -----

Ahora bien, durante las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio de mérito no se constató la tala, desmoche o afectación de ningún individuo arbóreo localizado al interior del predio, al no constatare los hechos denunciados se actualiza una imposibilidad material para continuar con la investigación en materia ambiental (derribo de arbolado). -----

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. El predio ubicado en Calle 18, número 14, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan, se encuentra conformado por 11 lotes: L-357, 14-M, L-355, L-354, L-381, L-382, L-383, L-384, L-385, L-386 y L-3387, sin que exista una fusión formal, solo física. -----
2. Al predio ubicado en Calle 18, número 14, 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 m² de la superficie total del terreno). -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel, el cual fue sujeto a trabajos de demolición en una sección del mismo, no se constataron actividades, no se constataron actividades de obra nueva. -----
4. Para el predio objeto de denuncia ubicado en Calle 18, número 14, Colonia Club de Golf México, Alcaldía Tlalpan, cuenta con 2 Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con números de folio **2788-5-17** y **2787-5-17**, con fecha de emisión el **11 de diciembre de 2017**, en apego al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por demolición de una construcción en la única planta con una superficie de 60.00 y 54.00 m², respectivamente. -----



5. No se constató el derribo de arbolado ni afectaciones de algún tipo a ninguno de los individuos arbóreos localizados al interior del predio. -----
6. Esta Entidad, emitió Opinión Técnica con número de folio PAOT-2018-51-DEDPOT-20, de fecha 16 de mayo de 2018, en la cual se concluyó que, **de los 38 árboles localizados al interior del predio**, 8 presentan un buen estado, 20 declinante incipiente y 10 declinante severo. -----
7. La Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Tlalpan, informó que no existe permiso y/o autorización para realizar el derribo de arbolado para el predio de mérito. -----

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. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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 Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REM/G/RAGT/JEC

[Firma manuscrita]

