



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 ABR 2016

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 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1474-SOT-549, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta Institución, construcción (obra nueva y falta de cajones de estacionamiento) y ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en calle Canario número 166, esquina con prolongación División del norte, Colonia Tolteca, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de junio de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva y falta de cajones de estacionamiento) y ambiental (derribo de arbolado), como son el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambos de 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 construcción (obra nueva y cajones de estacionamiento)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constataron 2 cuerpos constructivos, el primero de 3 niveles de altura, con denominación social "Plaza Canario" y el segundo de un nivel a doble altura, actualmente totalmente edificados, apreciando la existencia del letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción número AOB-2284-2015. -----

SECRETARÍA DE GOBIERNO
CIUDAD DE MÉXICO

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

Martha Lilia Plascencia
Román Sánchez Domínguez
SECRETARÍA DE GOBIERNO
CIUDAD DE MÉXICO

10 de mayo de 2016
SECRETARÍA DE GOBIERNO
CIUDAD DE MÉXICO



Expediente: PAOT-2015-1474-SOT-549

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, al predio ubicado en calle Canario número 166, Colonia Tolteca, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en la Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para plaza comercial se encuentra permitido. -----

Ahora bien, de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta
396.72 m ²	277.704 m ²	833.112 m ²	119.016 m ² (30%)	3

En el mismo orden de ideas, la Delegación Álvaro Obregón remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-2284-2015, con vigencia del 19 de mayo de 2015 al 19 de mayo de 2017, para el predio de mérito, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles
396.72 m ²	270.36 m ² 68.32%	125.36 m ² equivalente al 31.68%	605.54 m ²	486.83 m ² y 118.71 m ² (estacionamiento descubierto)	3

Así las cosas, lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-2284-2015, es acorde a lo permitido de conformidad con la Norma de Ordenación General número 1.-----

Por otra parte, de la memoria descriptiva y del plano arquitectónico identificado con la clave A-01, que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-2284-2015, se desprende que el proyecto constructivo cuenta con 11 cajones de estacionamiento. -----

No obstante lo anterior, la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en su sección 1.2.1 Cajones de estacionamiento establece que la cantidad de cajones que requiere una edificación estará en función de su uso y destino, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente. Adicionalmente, en su tabla 1.1 se indica el número de cajones de estacionamiento necesarios dependiendo del uso de la edificación. -----

Ahora bien, se realiza un comparativo del número de cajones de estacionamiento de conformidad con la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico contra el proyecto investigado, lo que se muestra en la siguiente tabla: -----

PAOT



Usos indicados en la memoria descriptiva del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-2284-2015	Área	Núm. Mínimo de cajones de estacionamiento	Núm. Cajones de estacionamiento requeridos de conformidad con la NTC del RCCDMX	Núm. Cajones de estacionamiento del proyecto investigado indicados en el plano con clave A-01
Venta de abarrotes, comestibles y comidas elaboradas sin comedor, molinos, panaderías, granos, forrajes, minisupers y misceláneas, mayores de 80 m ²	275.12 m ²	1 por cada 50 m ² construidos.	$275.12 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 6$	4
Oficinas, despachos y consultorios mayores a 80 m ²	357.48 m ²	1 por cada 30 m ² construidos.	$357.48 \text{ m}^2 / 30 \text{ m}^2 = 12$	0
Academias de danza, belleza, contabilidad y computación	227.48 m ²	1 por cada 60 m ² construidos	$227.48 \text{ m}^2 / 60 \text{ m}^2 = 4$	5
Total			22	11

En razón de lo anterior, se desprenden incumplimientos en materia de construcción, toda vez que en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-2284-2015, se asentó un total de 11 cajones de estacionamiento, lo que contraviene lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México ya que de conformidad con la citada norma se requiere un mínimo de 22 cajones de estacionamiento, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), en específico por el número de cajones requeridos de conformidad con el artículo 1 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y su Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada cuente con los cajones de estacionamiento correspondientes de conformidad con la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Por medio de una visualización satelital con ayuda del programa Google Earth se identificó la existencia de árboles al exterior del predio investigado, lo que se corroboró con el reconocimiento de hechos por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría, sin identificar el derribo de arbolado. -----

CDMX
SECRETARÍA DE
GOBIERNO
CIUDAD DE MÉXICO

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

Modelo 200-PR-15
Ced. Rosa Sal. Del. Cuauhtémoc
C.P. 06790 Ciudad de México
procuras

PAOT-2015-1474-SOT-549
Página 5 de 5



Expediente: PAOT-2015-1474-SOT-549

Adicionalmente, mediante escrito de fecha 19 de junio de 2015, el propietario del predio denunciado, manifestó que el proyecto constructivo no tiene contemplado el derribo de arbolado. -----

Así las cosas, no se constató el derribo de arbolado en el predio investigado. -----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado en el predio ubicado en Calle Canario número 166, Colonia Tolteca, Delegación Álvaro Obregón, se constataron 2 cuerpos constructivos, el primero de 3 niveles de altura, con denominación social "Plaza Canario" y el segundo de un nivel a doble altura, actualmente totalmente edificados, apreciando la existencia del letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción número AOB-2284-2015, sin apreciar el derribo de arbolado. -----
2. Al predio de mérito le corresponde la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en la Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, donde el uso de suelo para plaza comercial se encuentra permitido. -----
3. Para las actividades de obra se contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-2284-2015, donde lo asentado es acorde a lo permitido de conformidad con la Norma de Ordenación General número 1 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón. -----
4. De la memoria descriptiva y del plano arquitectónico con la clave A-01, se identificó que el proyecto constructivo cuenta con 11 cajones de estacionamiento, lo que incumple con la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico puesto que para el caso en comento se requiere un mínimo de 22 cajones de estacionamiento. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), en específico respecto al número de cajones requeridos de conformidad con el artículo 1 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y su Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada cuente con los cajones de estacionamiento correspondientes de conformidad con la Norma



Expediente: PAOT-2015-1474-SOT-549

Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

7. No se constató el derribo de arbolado. -----

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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Álvaro Obregón, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JE/N/WPB/EMVL

PAOT

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

Av. Insurgentes Sur 2522, Piso 1,
Col. Roma Sur, 06750 Ciudad de México
C.P. 06750 Ciudad de México
paul.mx

Tel. 5255 0700 ext. 13400
Página 5 de 5