


RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

 Ciudad de México, a **30 NOV 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2143-SOT-838, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) **SE SOLICITA A ESTA H. AUTORIDAD** (...) en el ámbito de su competencia intervenga y solicite a las personas físicas o morales responsables o titulares del inmueble de referencia [Av. Desierto de los Leones No. 387] (...) informen y exhiban los permisos para lo que se pretende hacer en dicho inmueble [obras] (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 10 de agosto de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Avenida Desierto de Los Leones número 387, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón, mismo que fue notificado vía correo electrónico en fecha 11 de agosto de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de agosto de 2015: "(...) se observa un inmueble de aproximadamente 10 metros de frente, el cual cuenta con 3 niveles de altura y está totalmente edificado. Se hace constar la existencia de un letrero que ostenta los datos de la obra (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de septiembre de 2015: "(...) se observa un inmueble de aproximadamente 10 metros de frente, el cual cuenta con 3 niveles de altura y está totalmente edificado. Asimismo se hace constar que dicho inmueble cuenta con el giro de panadería y pastelería, la cual se encuentra en funcionamiento (...)".-----


 Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
 Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

 Medellín 202, Piso 5,
 Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
 C.P. 06700, México, D.F.
 paot.mx

250000



Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con folio PAOT-05-300/300-3906-2015 de fecha 10 de agosto de 2015 al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra que se realiza en el predio de mérito, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestase por los hechos denunciados. Mediante correo electrónico recibido en fecha 25 de agosto de 2015, una persona que se ostentó como responsable de la obra de mérito, atendió el requerimiento aportando, entre otras, imágenes de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-5600-2014, con vigencia del 12 de diciembre de 2014 al 12 de diciembre de 2017, expedido por la Delegación Álvaro Obregón. -----
2. Autorización de Uso y Ocupación, folio 3116/2015, con fecha de expedición de 10 de julio de 2015, por la Delegación Álvaro Obregón. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 94985-151ROJA14, con fecha de expedición de 08 de diciembre de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----
4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4338-2014, con fecha de expedición de 10 de noviembre de 2014, por la Delegación Álvaro Obregón. -----
5. Memoria descriptiva arquitectónica. -----
6. Planos arquitectónicos. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.- (ofs. PAOT-05-300/300-3907-2015 y PAOT-05-300/300-4473-2015, de fechas 10 y 21 de agosto de 2015), remitir a esta Subprocuraduría, copia simple del Aviso de Terminación de Obra y/o Autorización de Uso y Ocupación, la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que sirvió para el referido registro y memoria descriptiva del proyecto de mérito. Mediante oficios DGODU/CDU/1137/2015 y DGODU/CDU/1318/2015, de fechas 24 de agosto y 24 de septiembre de 2015, remitió copias simples de las documentales antes referidas. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.- (of. PAOT-05-300/300-4474-2015, de fecha 21 de agosto de 2015), informar si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades o en su caso el Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, remitiendo copia certificada del mismo y de las documentales presentadas para su



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx


EXPEDIENTE: PAOT-2015-2143-SOT-838

obtención respecto al predio de mérito. Sin que al momento de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado. -----

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón.- (ofs. PAOT-05-300/300-5906-2015 y PAOT-05-300/300-6572-2015, de fechas 14 de octubre y 06 de noviembre de 2015), informar si para el predio objeto de investigación, cuenta con Autorización correspondiente para el derribo de arbolado, conforme a lo establecido por la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012 del Distrito Federal. Mediante oficios DAO/DGSU/DPCMA/105/2015 y DAO/DGSU/DPCMA/161/2015, de fechas 23 de octubre y 05 de noviembre de 2015, informó que en los archivos de esa Dirección, se tiene como antecedente que se realizó el derribo de 2 sujetos forestales sin contar con la autorización correspondiente, por lo que mediante oficio DAO/DGSU/DPCMA/1554/14, se solicitó la restitución por la biomasa afectada, misma que se dio por cumplida en fecha 30 de octubre de 2014, remitiendo copia simple del Comprobante de restitución por biomasa afectada, con folio S/F 19, que ampara la entrega de 700 plantas. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4818-2015, de fecha 02 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia, mismo que fue notificado en fecha 09 de septiembre de 2015, vía correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala, en su artículo 47, que 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.-

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día el día 10 de mayo de 2011, al predio investigado le aplica la zonificación H/2/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno); adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones le aplica la zonificación HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4



PAOT
 Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
 Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
 Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
 C.P. 06700, México, D.F.
 paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621
 Página 3 de 6

150000


CDMX
 CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2143-SOT-838

niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para panadería se encuentra permitido.-----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón remitió el Registro de Manifestación Tipo B número AOB-5600-2014, con fecha de recepción 12 de diciembre de 2014 y vigente al 12 de diciembre de 2017, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 954985-151ROJA14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal de fecha 08 de diciembre de 2014, para la **construcción de un inmueble con uso comercial en 3 niveles**.-----

De lo anterior, se tiene lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banqueta
430.54 m ²	301 m ² equivalente al 70 %	129 m ² equivalente al 30 %	1, 072.48 m ²	771.48 m ²	301 m ²	3

Ahora bien, por ubicarse en Calzada Desierto de los Leones, al predio de mérito le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad, por lo que la zonificación que le corresponde es **Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre (HC 4/30)**, por lo cual se permite lo que se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Área libre (30%)	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción
430.54 m ²	129.162 m ² equivalente al 30 %	(430.54 – 129.162) = 301.378 m ²	1, 205.512 m ²

Se registró un proyecto comercial en 3 niveles de altura, en donde el uso de suelo para panadería se encuentra permitido, lo que se apega a la zonificación antes mencionada, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón remitió la Autorización de Uso y Ocupación, folio 3116/2015, con fecha de expedición de 10 de julio de 2015, respecto al predio de mérito. -----

Ambiental (derribo de arbolado)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en su artículo 49, que en el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar, la Delegación establecerá las condiciones mediante


 Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
 Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

 Medellín 202. Piso 5,
 Col Roma Sur. Del Cuauhtémoc
 C.P. 06700, México, D.F.
 paot.mx

 T. 5265 0780, ext. 13621
 Página 4 de 6



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2143-SOT-838

las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles afectados con base en las disposiciones que al efecto expida la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.-----

En este sentido, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, en su artículo 118 establece que, para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva. Asimismo, la citada Ley en su artículo 119 establece que, las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica.-----

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, remitió oficio DAO/DGSU/DPCMA/1554/14, por la restitución de 2 individuos arbóreos, que se encontraban en el interior del predio ubicado en Avenida Desierto de Los Leones número 387, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón, sin contar con la autorización previa correspondiente para su derribo. -----

De lo anterior, se remitió Comprobante de Entrega de Restitución con número de folio S/F 19, firmado por el Director de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de esa demarcación, por las siguientes plantas:-----

Cantidad	Especie
700	AZALEAS

De lo anterior, se desprende que por llevar a cabo el derribo de 02 individuos arbóreos que se encontraban en el interior ubicado en Avenida Desierto de Los Leones número 387, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón, se solicitó la restitución correspondiente en cumplimiento a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida Desierto de Los Leones número 387, Colonia Atlamaya, Delegación Álvaro Obregón le aplica la zonificación **H/2/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m2 de la superficie total del terreno)**, adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones le aplica la zonificación **HC 4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, donde el uso de suelo para panadería se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. ----
2. El proyecto de mérito contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-5600-2014, para la ejecución de obra nueva para un edificio con uso comercial, 18 cajones de estacionamiento y una superficie total de construcción de 1, 072.48 m², lo cual se apega a la zonificación aplicable.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
 Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
 Col Roma Sur, Del Cuauhtémoc
 C.P. 06700, México, D.F.
 paot.mx



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2143-SOT-838

3. El proyecto de mérito contó con Autorización de Uso y Ocupación, folio 3116/2015, con fecha de expedición de 10 de julio de 2015, expedida por la Delegación Álvaro Obregón. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura totalmente edificado, con giro de panadería, en funcionamiento.-----
5. Se contó con restitución de biomasa afectada por el derribo de 2 árboles en el interior del predio objeto de investigación, por no contar con la autorización previa correspondiente, la cual fue compensada con la presentación de 700 plantas en la Dirección de Preservación de Conservación de Medio Ambiente de esa demarcación, por concepto de restitución solicitado por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón.-----

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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.-----

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 del Distrito Federal.-----

RMS/MVS/SVG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col Roma Sur, Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx