



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2141-SOT-836

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-2015-2141-SOT-836, 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 ubicado en Calzada Desierto De Los Leones No. 5438, Col. Pueblo de Tetelpan (...) Del. Álvaro Obregón (...) informen y exhiban los permisos para poder realizar la tala de árboles, así como los permisos para lo que se pretende hacer en el predio [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) y ambiental (derribo de arbolado), en el predio ubicado en Calzada Desierto de Los Leones número 5438, Colonia Pueblo de Tetelpan, 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 predio de aproximadamente 20 metros de frente, delimitado por tapiales de madera. Al interior (...) se hace constar la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados, y con un 80% de avance en su edificación. Se identifica un individuo arbóreo al frente del predio, asimismo no se perciben tocones de un posible derribo de arbolado (...)".-----



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 0760, ext. 13621
Página 1 de 7



Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con folio PAOT-05-300/300-3918-2015 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 escrito de fecha 24 de agosto de 2015, una persona que se ostentó como representante legal de "CONSTRUCTORA DE LA BARCA, S.A. de C.V.", atendió el requerimiento aportando, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3117-2014, con vigencia del 16 de julio de 2014 al 16 de julio de 2017, expedido por la Delegación Álvaro Obregón. -----
2. Autorización de Uso y Ocupación, folio 3256/2015, con fecha de expedición de 17 de julio de 2015, por la Delegación Álvaro Obregón. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35366-151ZAMA13, con fecha de expedición de 26 de noviembre de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----
4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5042-2013, con fecha de expedición de 22 de enero de 2014, por la Delegación Álvaro Obregón. -----
5. Oficio DAO/DGSU/DPCMA/813/14, expedido por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, correspondiente a la restitución de biomasa por el derribo de 4 árboles al interior del predio de referencia. -----
6. Estudio de mecánica de suelos. -----
7. Memoria descriptiva arquitectónica. -----
8. 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.- (of. PAOT-05-300/300-3919-2015, de fecha 10 de agosto de 2015), remitir a esta Subprocuraduría, copia simple de 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 oficio DGODU/CDU/1113/2015 de fecha 20 de agosto de 2015, remitió copias simples de las documentales antes referidas. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2141-SOT-836

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.- (of. PAOT-05-300/300-4608-2015, de fecha 25 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 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.- (of. PAOT-05-300/300-4609-2015, de fecha 25 de agosto 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 oficio DAO/DGSU/DPCMA/1476/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015, informó que en los archivos de esa Dirección, se tiene como antecedente que se realizó el derribo de 4 sujetos forestales sin contar con la autorización correspondiente, por lo que mediante oficio DAO/DGSU/DPCMA/813/14, se solicitó la restitución por la biomasa afectada, misma que se dio por cumplida en fecha 11 de julio de 2014, remitiendo copia simple del Comprobante de restitución por biomasa afectada, con folio SF/18, que ampara la entrega de 1970 plantas, asimismo se cuenta con el folio 7694/2015, a través del cual se autorizó el derribo de un individuo arbóreo, por lo que anexo copia simple de las siguientes documentales: oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/52/2015 de fecha 19 de enero de 2015, en el que se autoriza el derribo de un árbol y retiro de ceto arrayán en vía pública y Comprobante de restitución folio 7694/2015, que ampara la entrega de 1000 plantas.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-5138-2015, de fecha 15 de septiembre de 2015), informar los resultados de la visita de verificación ejecutada en el inmueble de mérito, así como remitir copia simple de la resolución administrativa emitida al respecto. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/4221/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, informó que se inició Procedimiento Administrativo con número de expediente 516/UDVO/2014, respecto al predio de mérito. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4813-2015, 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. -----

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



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 7



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/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda por cada 300 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).-----

Así también, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón remitió el Registro de Manifestación Tipo B número AOB-3117-2014, con fecha de recepción 16 de julio de 2014 y vigente al 16 de julio de 2017, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 35366-151ZAMA13, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 26 de noviembre de 2013, para la **construcción de 23 viviendas en 4 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
955.11 m ²	656.40 m ² equivalente al 68.73 %	298.71 m ² equivalente al 31.27 %	4, 194.98 m ²	2, 625.6 m ²	1, 569.38 m ²	4

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 (20%)	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción
278.79 m ²	55.75 m ² equivalente al 20 %	(955.11 – 298.71) = 656.40 m ²	2, 674.308 m ²





Se registró un proyecto habitacional en 4 niveles de altura, lo que se apega a la zonificación antes mencionada, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

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 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, le 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/813/14, por la restitución de 4 individuos arbóreos, que se encontraban en el interior del predio ubicado en Calzada Desierto de Los Leones número 5438, Colonia Pueblo de Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón, sin contar con la autorización previa correspondiente para su derribo, toda vez que estos fueron afectados por los trabajos de excavación que se desarrollaron dentro del predio antes referido. -----

De lo anterior, se remitió Comprobante de Entrega de Restitución con número de folio SF/18, firmado por el Coordinador de Ecotecnologías y el Director de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de esa demarcación, por las siguientes plantas:-----

Cantidad	Especie
800	ARRAYÁN
800	EVÓNIMO
200	BUGAMBILIA ARBUSTIVA
150	BAMBÚ PLUMOSO
20	AGAVE

Asimismo, esa Dirección, cuenta con autorización folio 7694/2015, de fecha 19 de enero de 2015, para el derribo de un individuo arbóreo y el retiro de 7 metros lineales de Arrayán, que se encontraban en el exterior del predio investigado y con Comprobante de Entrega de Restitución con número de folio 7694/2015, firmado por el Coordinador de Ecotecnologías y el Director de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de esa demarcación, por las siguientes plantas:-----





Cantidad	Especie
500	ARRAYÁN
500	AMARANTO

De lo anterior, se desprende que para llevar a cabo el derribo de 04 individuos arbóreos que se encontraban en el interior ubicado en Calzada Desierto de Los Leones número 5438, Colonia Pueblo de Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón; y el derribo de un individuo arbóreo y el retiro de ceto arrayan que se encontraban en el exterior del mismo predio, se contó con la restitución y autorización, respectivamente, emitida por la Delegación Álvaro Obregón, misma que se otorgó una vez que el particular entregó las especies arbóreas solicitadas para el resarcimiento ecológico, por lo que se dio cumplimiento a las formalidades que la autoridad y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012 disponen.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida Calzada Desierto de Los Leones número 5438, Colonia Pueblo de Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón le aplica la zonificación **H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda por cada 300 m² de la superficie total del terreno)**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 35366-151ZAMA13, expedido en fecha 26 de noviembre de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se determina que al predio de referencia le aplica la zonificación **HC 4/30/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda)**, que le concede la **Norma de Ordenación por Vialidad** en Calzada Desierto de los Leones; adicionalmente le permite una superficie máxima de construcción de acuerdo a la superficie del predio de 2, 674.308 m² y un número máximo de viviendas permitidas de 28 viviendas, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----
3. El proyecto de mérito contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-3117-2014, para la ejecución de obra nueva para un edificio de 23 viviendas en 4 niveles de altura, 53 cajones de estacionamiento y una superficie total de construcción de 2, 625.6 m², lo cual se apega a la zonificación aplicable.-----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación consistente en 4 niveles de altura.-----
5. Se contó con restitución de biomasa afectada por el derribo de 4 árboles en el interior del predio objeto de investigación, por no contar con la autorización previa correspondiente, la cual fue



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. 13821
Página 6 de 7



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2141-SOT-836

compensada con la presentación de 1,970 plantas en la Dirección de Preservación de Conservación de Medio Ambiente de esa demarcación, por concepto del resarcimiento solicitado por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón.-----

6. Se contó con autorización para llevar a cabo el derribo de un árbol y el retiro de ceto arrayan en el exterior del predio objeto de investigación, emitida por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, solicitando la restitución de 1,000 plantas en la Dirección de Preservación de Conservación de Medio Ambiente de esa demarcación.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento administrativo iniciado con número de expediente 516/UDVO/2014, respecto al 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 en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.-----

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.-----

EMG/MVS/SYG



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 7 de 7