



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2147-SOT-842

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 DIC 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-2015-2147-SOT-842, 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. 5138, Colonia Pueblo de Tetelpan, (...) Delegación 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 dicho 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 5138, 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 20 metros de frente aproximadamente, delimitado por tapiales de madera (...) Se hace constar la existencia de un inmueble de 2 niveles de altura y la preparación de muros para un tercer nivel, así como actividades de obra consistentes en el armado de columnas y muros divisorios (...) Se hace constar la existencia de un letrero que ostenta datos de la obra (...)".-----



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. 13521
Página 1 de 6



Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con folio PAOT-05-300/300-3914-2015 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 20 de agosto de 2015, una persona que se ostentó como propietario del inmueble de mérito, atendió el requerimiento aportando, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-5749-2014, con vigencia del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, expedido por la Delegación Álvaro Obregón. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 49724-151NAJU14, con fecha de expedición de 16 de julio de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 4649-2014, con fecha de expedición de 27 de octubre de 2014, por la Delegación Álvaro Obregón. -----
4. Oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/1169/2015, expedido por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, correspondiente a la autorización de la poda de un árbol al interior del predio de referencia. -----
5. Estudio de mecánica de suelos. -----
6. Memoria descriptiva arquitectónica. -----
7. 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-05-300/300-3915-2015, 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/1131/2015 de fecha 24 de agosto 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-05-300/300-4614-2015, 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



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



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2147-SOT-842

obtención respecto al predio de mérito. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/23897/2015, de fecha 11 de noviembre de 2015, remitió copia simple de las documentales antes referidas. -----

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-4615-2015, 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/1445/2015 de fecha 08 de septiembre de 2015, informó que en los archivos de esa Dirección, se tiene como antecedente el oficio DAO/DGSU/DPCMA/A/1169/2015 de fecha 11 de agosto de 2015, en el que se autoriza la poda de un árbol en el predio de mérito.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-5134-2015, 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/4266/2015 de fecha 28 de septiembre de 2015, informó que se inició Procedimiento Administrativo con número de expediente 170/UDVO/2015, respecto al predio de mérito.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4817-2015, 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 HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles



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



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2147-SOT-842

máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno).-----

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
558.52 m ²	167.55 m ² equivalente al 30 %	(558.52 – 167.55) = 390.97 m ²	1, 563.856 m ²

Así también, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón remitió el Registro de Manifestación Tipo B número AOB-5749-2014, con fecha de recepción 19 de diciembre de 2014 y vigente al 19 de diciembre de 2017, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 49724-151NAJU14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 16 de julio de 2014, 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
558.52 m ²	383.76 m ² equivalente al 68.71 %	174.76 m ² equivalente al 31.29 %	2, 113.72 m ²	1, 535.04 m ²	578.68 m ²	4

Así las cosas, 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)

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/A/1169/2015, por la autorización de la poda de reducción de copa de un árbol de



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

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

T. 6265 0780, ext. 13625
Página 4 de 6



la especie fresno, que se encuentra en el interior del predio ubicado en Calzada Desierto de Los Leones número 5138, Colonia Pueblo de Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calzada Desierto de Los Leones número 5138, Colonia Pueblo de Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón le aplica la zonificación **HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad 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/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)**, 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-5749-2014, para la ejecución de obra nueva para un edificio de 23 viviendas en 4 niveles de altura, 46 cajones de estacionamiento y una superficie total de construcción cuantificable de 1, 535.04 m², lo cual se apega a la zonificación aplicable.-----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo consistente en 2 niveles de altura y con un 60% del avance total de la obra. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado en el predio de mérito.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento administrativo iniciado con número de expediente 170/UDVO/2015, respecto al predio de mérito. -----
6. Se contó con autorización para llevar a cabo la poda de reducción de copa de un árbol de la especie fresno al interior del predio de mérito, emitida 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. -----





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2147-SOT-842

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 denunciantes, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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/MS/SVG



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 6 de 6