



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2142-SOT-837

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 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-2015-2142-SOT-837, 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 [Calzada Desierto De Los Leones No. 5350, Colonia Del 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 5350, Colonia Pueblo 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 la respectiva acta circunstanciada:

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de agosto de 2015: "(...) Se observa un predio de aproximadamente 20 metros de frente delimitado por tapiales metálicos. Al interior se identifican montículos de arena y madera para cimbra (...) Así también, se observa un letrero que ostenta los 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. 13621
Página 1 de 6



Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con folio PAOT-05-300/300-3908-2015 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 26 de agosto de 2015, una persona que se ostentó como apoderado legal de "BANCA MIFEL", Sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero MIFEL, atendió el requerimiento aportando, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-548-2015, con vigencia del 05 de febrero de 2015 al 05 de febrero de 2017, expedido por la Delegación Álvaro Obregón. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1215-2014, con fecha de expedición de 03 de abril de 2014, por la Delegación Álvaro Obregón. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42740-151ALLU14, con fecha de expedición de 20 de junio de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----
4. Estudio de mecánica de suelos. -----
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.- (of. PAOT-05-300/300-3909-2015, 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/1135/2015 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-05-300/300-4610-2015, 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. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/23901/2015, de fecha 11 de noviembre de 2015, remitió copia simple de las documentales antes referidas. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2142-SOT-837

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-4611-2015, 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/1462/2015 de fecha 09 de septiembre de 2015, informó que no se cuenta con antecedentes respecto al predio de mérito. -----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-5127-2015, 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/4218/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, informó que se inició Procedimiento Administrativo con número de expediente 403/UDVO/2015, respecto al predio de mérito, en el cual señalan que no hay trabajos de construcción por lo que no fue posible continuar con el procedimiento antes referido y se emite acuerdo de nulidad. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4821-2015, 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, por parte de este organismo descentralizado, mismo que fue notificado en fecha 03 de septiembre de 2015, mediante 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/2/40/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/Z (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 mty

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



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2142-SOT-837

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).-----

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón remitió el Registro de Manifestación Tipo B número AOB-548-2015, con fecha de recepción 05 de febrero de 2015 y vigente al 05 de febrero de 2017, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 42740-151ALLU14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 20 de junio de 2014, para la **construcción de 27 viviendas en 4 niveles**.-----

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

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banquetta
1, 166.30 m ²	793.59 m ² equivalente al 68.05 %	372.70 m ² equivalente al 31.95 %	4, 851.99 m ²	3, 180.53 m ²	1, 671.460 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, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda (HC 4/30/Z)**, 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
1, 166.30 m ²	349.89 m ² equivalente al 30 %	(1, 166.30 – 349.89) =816.41 m ²	3, 265.64 m ²

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.-----

Asimismo, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 17 de agosto de 2015, no se constataron actividades de obra, solamente el uso del predio como almacén de materiales. -----

Por su parte, la Delegación Álvaro Obregón inició procedimiento administrativo con número de expediente 403/UDVO/2015, sin embargo no constataron trabajos de construcción, por lo que no es posible continuar con el procedimiento y se emitió acuerdo de nulidad. -----



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



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.-----

En el mismo sentido, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deben cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en el Distrito Federal, señalando que deberá realizarse la restitución de derribo de árboles mediante la compensación física o económica. ----

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Álvaro Obregón, mediante oficio DAO/DGSU/DPCMA/1462/2015 de fecha 09 de septiembre de 2015, informó que no se cuenta con antecedente alguno que refiera solicitud, permiso o autorización alguna para el derribo, poda o trasplante de arbolado en el predio de mérito. -----

Asimismo, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 17 de agosto de 2015, no se constató poda, derribo y/o restitución de árboles en el predio objeto de denuncia. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al programa Google Maps, en su función Street view, apreciando imágenes de diversos años y del 2014 a la fecha se observó que en el predio se conservan los mismos individuos arbóreos. -----

Así las cosas, no se constató, ni se observó poda, derribo y/o restitución de árboles en el interior del predio objeto de denuncia. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calzada Desierto de Los Leones número 5350, Colonia Pueblo 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)**, 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. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2142-SOT-837

2. Para el predio en cuestión se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número AOB-548-2015, para la ejecución de obra nueva para un edificio de 27 viviendas en 4 niveles de altura, 43 cajones de estacionamiento y una superficie total de construcción cuantificable de 3, 180.53 m², lo cual se apega a la zonificación aplicable.-----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción (obra nueva).-----
4. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató poda, derribo y/o restitución de árboles en el interior del predio objeto de denuncia. -
5. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, inició procedimiento administrativo con número de expediente 403/UDVO/2015, sin embargo no fue posible continuar con el procedimiento antes referido, toda vez, que no constataron trabajos de construcción en el interior del predio. -----

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.-----

EMG/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

T. 5255 0780, ext. 13621
Página 6 de 6