RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a 31 JUL 2013 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción 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 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-2013-787-SOT-381, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha catorce de abril de dos mil doce, se presentó escrito de denuncia en esta Subprocuraduría ratificada el dieciséis del mismo mes y año mediante correo electrónico, a través del cual una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución, "(...) *en las esquinas conformadas por las avenidas Instituto Técnico Industrial, número 260 y Salvador Díaz Mirón en la colonia Agricultura Delegación Miguel Hidalgo, se está construyendo una tienda OXXO, la cual ya invadió un área verde que esta sobre Díaz Mirón, retirando plantas y destruyendo la poca área verde que subsiste. Cabe mencionar, que es un jardín de la comunidad y por el mismo se está haciendo una rampa además de que sobre la misma se construyó una marquesina* (...)" ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el acuerdo de fecha veintiuno de abril de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntos incumplimientos relacionados con el uso del suelo, construcción y afectación de área verde, por la construcción de una tienda OXXO, ubicado en calle Instituto Técnico Industrial, número 260, colonia Agricultura, delegación Miguel Hidalgo, bajo el expediente número PAOT-2013-787-SOT-381; el acuerdo se notificó con fecha veinticinco de abril de dos mil trece.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo de fecha veintiuno de abril de dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada del día cinco de julio de dos mil trece.

"(...) se ubicó el predio con el número 260 de la Avenida Instituto Técnico Industrial sin embargo se observa que el numero correcto del predio denunciado es 266 de la misma avenida, colonia y delegación. Se observó una construcción donde en la planta hay un OXXO y un primer nivel, la banqueta en esta parte de la calle cuenta con banqueta de aproximadamente dos metros de ancho no se observa rota la banqueta, se encuentra en buenas condiciones en general, existen tres arboles uno de 40 cm aproximadamente, otro de 30 cm de tronco ambos de 5 metros de altura

aproximadamente, uno más de tres metros de alto y 20 cm de tronco aproximadamente. Existe otro árbol en la banqueta de aproximadamente dos metros de altura que parece ser una jacaranda. Una persona que nos atiende y no quiso dar su nombre menciono que entre la jacaranda y un poste metálico existían más rampas para subir los coches a la banqueta pero cuando arreglaron la zona las quitaron."----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-226-SOT-381 de fecha trece de mayo de dos mil trece, se hizo del conocimiento del Propietario, Encargado y/o Poseedor del predio objeto de la denuncia, los hechos denunciados a fin de que se presentara en las instalaciones de esta Unidad Administrativa, a realizar las manifestaciones que considerara necesarias y aportara los siguientes documentales: Registro de Manifestación de Construcción expedido por la Delegación Miguel Hidalgo; Memoria Descriptiva del Proyecto y Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas); Constancia de Alineamiento y número Oficial del predio de referencia; y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del distrito Federal. ----------

Mediante oficio PAOT-2013-787-SOT-381 de fecha ocho de julio de dos mil trece, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado en atención a su escrito de denuncia, mismo que se notificó el dos de agosto de dos mil trece, mediante estrados. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitió la denuncia ciudadana se refieren a posibles incumplimientos en materia de uso del suelo, construcción y afectación de área verde, por la construcción de una tienda OXXO, ubicada en Avenida Instituto Técnico Industrial, número 260, colonia Agricultura, Delegación Miguel Hidalgo.

Cabe aclarar que el denunciante señaló en su denuncia el predio con número 260, sin embargo en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se aclaró que el número correcto del predio objeto de la denuncia es el marcado con el número 266.----------

Del Uso de Suelo.

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos 92, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades. ----------

El predio ubicado en Avenida Instituto Técnico Industrial, número 266, colonia Agricultura, Delegación Miguel Hidalgo, se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, con una zonificación HM 10/30/M (Habitacional Mixto, diez niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre de construcción, Densidad M: Media, una vivienda por cada 50 m^2 de terreno).----------

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende la existencia del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 20381-181ZAAR12, de fecha de expedición 20 de junio del 2012, en donde se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: HM 10/30/M (Habitacional Mixto, diez niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre de construcción, Densidad M: Media, una vivienda por cada 50 m^2 de terreno) y donde el uso de suelo solicitado para MINISUPER CON VENTADE CERVEZA, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO en una superficie a ocupar de 103.84, en el total del predio está permitido, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación a efecto de vigilar que se cumpla con dicha superficie y no se invada el área verde arbolada.----------

Es importante señalar que, derivado del reconocimiento de hechos, asentado en el Acta Circunstanciada de fecha cinco de julio de dos mil trece, se constató el funcionamiento de un minisúper de la cadena OXXO, que colinda con un área verde de aproximadamente 40 m^2 de superficie con 50 % de la superficie de esta cubierta de pasto, donde el suelo se encuentra compactado y donde existen cuatro arboles sin afectación hasta el momento de la diligencia. ----------

De la construcción.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Cabe señalar que derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Instituto Técnico Industrial, número 266, colonia Agricultura, Delegación Miguel Hidalgo, no se constataron trabajos de construcción, no obstante derivado de la imagen multitemporal que aparece en la página de internet de Google Earth de fecha ocho de julio de dos mil trece, la cual obra en el expediente señalado al rubro, se deduce la remodelación del inmueble que nos ocupa para la instalación de la tienda OXXO, observando que se realizó sin afectar el área verde contigua ni al arbolado existente en la misma.----------

De la afectación al área verde.

La Ley Ambiental del Distrito Federal señala en su artículo 5 que el área verde es toda superficie cubierta de vegetación, natural o inducida que se localice en el Distrito Federal. ----------

Por su parte, el artículo 87 fracción IV de la Ley en cita, establece que se considerará como área verde las zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública; así como área o estructura con

cualquier cubierta vegetal o tecnología ecológica instalada en azoteas de edificaciones. Correspondiendo a las Delegaciones la construcción, rehabilitación, administración, preservación, protección, restauración, forestación, reforestación, fomento y vigilancia de dicha área verde, procurando además el incremento de áreas verdes de su competencia, en proporción equilibrada con los usos de suelo distintos a áreas verdes, espacios abiertos y jardinadas o en suelo de conservación existentes en su demarcación territorial, e incorporarlos a los programas delegacionales de desarrollo urbano. ----------

Además, el artículo 88 bis 1, fracción I de la Ley de referencia señala que, en las zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública, queda prohibido la construcción de edificaciones, y de cualesquier obra o actividad que tengan ese fin. ----------

Además, el artículo 90 el mismo ordenamiento establece que en caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, ya sea, restaurando el área afectada; llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta, así como llevar a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta. ----------

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-006-RNAT-2004, que establece los requisitos, criterios, lineamientos y especificaciones técnicas que deben cumplir las autoridades, personas físicas o morales que realicen actividades de fomento, mejoramiento y mantenimiento de áreas verdes públicas, señala que se considerarán área verde pública, toda superficie cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio público del Distrito Federal y contemplada en alguna de las categorías previstas en las fracciones I, II, III, IV y V del artículo 87 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

Cabe señalar, que derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Instituto Técnico Industrial, número 266, colonia Agricultura, Delegación Miguel Hidalgo, no se constató afectación al área verde contigua al predio en investigación, la cual consta de 40 m^2 aproximadamente, en donde existe un camino de adoquín de 40 centímetros de ancho y 9 metros de largo aproximadamente, en la superficie restante el suelo está compactado existe pasto en el 50 % de la superficie total del predio, el arbolado existente no tiene plaga, aparentemente existe un árbol de aproximadamente 5 metros de alto, el segundo y tercer árbol de aproximadamente 5 y 3 metros ambos con una inclinación de 30° aproximadamente, por lo que ambos se consideran de riesgo, un cuarto árbol de 2 metros de altura aproximadamente también con inclinación el cual estaría convirtiéndose en árbol de riesgo, por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la delegación Miguel Hidalgo realizar el dictamen respectivo, y en su caso, llevar a cabo la poda o las acciones necesarias sobre los individuos arbóreos que se consideran en riesgo .----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir que: ----------

- El predio ubicado en Avenida Instituto Técnico Industrial, número 266, colonia Agricultura, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación HM 10/30/M (Habitacional Mixto, diez niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre de construcción, Densidad M: Media, una vivienda por cada 50 m^2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho.----------

- El predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 20381-181ZAAR12, de fecha de expedición 20 de junio del 2012, donde se determina la zonificación: HM 10/30/M (Habitacional Mixto, diez niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre de construcción, Densidad M: Media, una vivienda por cada 50 m^2 de terreno) y donde el uso de suelo solicitado para MINISUPER CON VENTADE CERVEZA, VINOS Y LICORES EN ENVASE CERRADO en una superficie a ocupar de 103.84, en el total del predio está permitido, por lo que corresponde al Instituto de Verificación administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación administrativa para vigilar que se cumpla con dicha superficie y no se invada el área verde arbolada.----------

  En el predio motivo de la presente investigación no se constataron trabajos de construcción, no obstante derivado de la imagen multitemporal que aparece en la página de internet de Google Earth de fecha ocho de julio de dos mil trece, la cual obra en el expediente señalado al rubro, se deduce la remodelación del inmueble que nos ocupa para la instalación de la tienda OXXO, observando que se realizó sin afectar el área verde contigua ni al arbolado existente en la misma.----------

- En el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, en el predio que nos ocupa, no se constató afectación al área verde contigua a la tienda ni al arbolado existente en el área, pero si tres árboles que se consideran en riesgo, por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la delegación Miguel Hidalgo realizar el dictamen respectivo, y en su caso, llevar a cabo la poda o las acciones necesarias sobre los individuos arbóreos que se consideran en riesgo .----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Al predio ubicado en Avenida Instituto Técnico Industrial, número 266, colonia Agricultura, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación HM 10/30/M (Habitacional Mixto, diez niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre de construcción, Densidad M: Media, una vivienda por cada 50 m^2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, por lo que corresponde al Instituto de Verificación

Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación administrativa para vigilar que se cumpla con dicha superficie y no se invada el área verde arbolada.----------

SEGUNDO.- No se constataron trabajos de construcción en Avenida Instituto Técnico Industrial, número 266, colonia Agricultura, Delegación Miguel Hidalgo.----------

TERCERO.- No se constataron afectaciones al área verde ni al arbolado de la zona contigua al predio ubicado en Avenida Instituto Técnico Industrial, número 266, colonia Agricultura, Delegación Miguel Hidalgo, pero si tres árboles que se consideran en riesgo, por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la delegación Miguel Hidalgo realizar el dictamen respectivo, y en su caso, llevar a cabo la poda o las acciones necesarias sobre los individuos arbóreos que se consideran en riesgo .----------

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO.- Notifíquese a la Coordinación de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General de Servicios Urbanos de la delegación Miguel Hidalgo.-

SEPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, para los efectos procedentes de acuerdo al Resultado de la presente Resolución.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

OMRR/MARM/GGFR