PAOT

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

"2008-2010. Bicentenario de la Independencia y Centenario de la Revolución, en la Ciudad de México"

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2008-628-SOT-312

No. Folio: PAOT/SOT/4859/2008

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a diecisiete de diciembre de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008 y 91 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-628-SOT-312, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veinte de junio de dos mil ocho 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 la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que en *"...la Construcción que se esta llevando acabo (sic) en la Avenida Taxqueña 1323, esquina con la calle de Cerro Tezonco... presumo contraviene el uso de suelo de la zona, toda vez que considero que la altura de dicha construcción es excesiva, ya que es mayor de 11 metros en 2 niveles, solicito a esta Entidad investigue sobre la legalidad de dicha construcción... que... ha llevado acabo (sic) la poda de dos árboles ubicados sobre la calle Cerro Tezonco, que excedieron de los límites permitidos por la norma y sin los permisos necesarios, además de haber causado la muerte de un árbol que se encuentra sobre la calle de Avenida Taxqueña al haber vertido en el alguna sustancia que lo secara... la obra que se esta realizando en el citado lugar es de la Papelería Lumen..."*.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT/300-2292-2008, de fecha primero de julio de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones por la altura del inmueble en construcción en el predio ubicado en Avenida Taxqueña número 1323, Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán, así como por la poda de 2 árboles ubicados sobre la Calle de Cerro de Tezonco, y la muerte de 1 árbol que se ubica en Av. Taxqueña, derivado de la construcción del inmueble objeto de la denuncia, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente PAOT-2008-628-SOT-312. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT/300-2292-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de Hechos Denunciados levantando el acta circunstanciada respectiva donde se hace constar lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha tres de julio de dos mil ocho. "*...Constituidos en el lugar de referencia, se observa una obra en proceso de construcción de dos niveles únicamente con el armado de la estructura, alcanzando una altura de más de 10 metros. En la parte de la entrada se encuentran los datos de la manifestación de obra RCOB-026-07. Al momento de la presente diligencia se observan sellos de clausura por violar la ley con número de folio DGJG/SUR/0/084/08, motivo por el cual no se encuentra con actividades, sin que se observe ningún trabajador. Por lo que respecta a la poda de árboles, se constato que en la banqueta de calle Cerro de Tezonco... se observan dos árboles que les fueron mochadas parte de sus ramas. Por último sobre Av. Taxqueña frente al acceso principal de este inmueble, no se constató la existencia de ningún árbol muerto o de algún tocón.*-------

Solicitudes de información

Mediante atenta nota número PAOT/300.3-27-2008 de fecha primero de julio de dos mil ocho, se solicitó a la Subdirección de Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, un Dictamen en Materia Ambiental en el que se determine en lo posible, el motivo de la muerte del árbol ubicado en la acera de Av. Taxqueña frente al número 1323, respecto a la denuncia de una Construcción que se está llevando acabo en la Avenida Taxqueña 1323, colonia Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán ----------

Al respecto, con fecha dieciséis de octubre de dos mil ocho se recibió el oficio PAOTDF/SOT/DEDP/198/2008 de fecha treinta de septiembre del mismo año, mediante el cual la ahora Directora de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial, proporcionó el dictamen número 112 de fecha dieciocho de septiembre de dos mil ocho, en el que se concluyó lo siguiente: ----------

"*...Sobre la Av. Taxqueña frente al predio No. 1323 no existe ningún árbol.* ----------
Sobre la Calle Cerro Tezonco en el mismo predio se observaron cinco árboles (cuatro fresnos y un Trueno), los cuales se encuentran vivos y presentan un estado favorable, asimismo, se observó un tocón de un fresno, el cual fue derribado con anterioridad. ----------
El árbol motivo del presente dictamen es un fresno (Fraxinus udhei), el cual se encuentra biológicamente vivo, no presenta daños físicos y el trabajo de poda está correctamente realizado.

Mediante oficio número PAOT/300-2295-2008 de fecha primero de julio de dos mil ocho, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara a este Organismo Descentralizado si en el inmueble de referencia está permitida la edificación de 2 niveles en más de 11 metros de altura, para una construcción con un uso diferente al habitacional. Al respecto, a la fecha de emisión de la presente Resolución, esta Subprocuraduría no se vio favorecida con el informe solicitado. ----------

Mediante oficio PAOT/300-2293-2008 de fecha primero de julio de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicito al Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán, informara si ha otorgado autorización alguna para la poda de dos árboles ubicados en la calle de Cerro Tezonco, derivado de las actividades de construcción en el inmueble referido, y de no ser el caso se realicen las acciones de inspección en este lugar.----------

Al respecto, con fecha veintidós de julio de dos mil ocho se recibió el oficio DGSU/DSyMU/SPJyE/2889/08 de fecha diecisiete del mismo mes y año, mediante el cual el Director General de Servicios Urbanos, informó lo siguiente: ----------

"...realizó una visita de reconocimiento de hechos... observando que la obra se encuentra clausurada totalmente por esta Delegación, que a 2 individuos de la especie fresno... ubicados en la vía pública de la calle Cerro Tezonco les realizaron poda y corte de 2 brazos a cada uno... además también se encontró un tocón... que físicamente se observó totalmente seco, y frente al predio por la Avenida Taxqueña no se observó ningún individuo que se le haya causado la muerte por alguna sustancia... Cabe aclarar que los trabajos de la poda de los 2 árboles señalados se practicaron sin contar con la autorización de esta Delegación, amen de que no cumplen con los requisitos mínimos que se establecen en la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006". ----------

Mediante oficio PAOT/300-2294-2008 de fecha primero de julio de dos mil ocho, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, que informara si se ha registrado alguna manifestación de construcción de obra nueva en el predio referido, y si en el mismo está permitida la edificación de 2 niveles en mas de 11 metros de altura para una construcción con un uso diferente al habitacional. ----------

Al respecto, con fecha once de julio del dos mil ocho se recibió el oficio DDU/SLCUS/UDLCA/1273/08 de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano, informó lo siguiente: ----------

"...remito a usted copias simples de la documental consistente en: Manifestación de Construcción Tipo "B" No. RCOB-026-08... Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio VU/045-4-5... Certificado Único de Zonificación de Suelo Específico y Factibilidades folio 5821... Resolutivo Definitiva emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de un polígono de actuación...". ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados en el presente expediente consisten en la presunta contravención por la altura del inmueble en construcción en el predio ubicado en Avenida Taxqueña número 1323, Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán, así como por la poda de 2 árboles ubicados sobre la Calle de Cerro de Tezonco, y la muerte de 1 árbol que se ubica en Av. Taxqueña, derivado de la construcción del inmueble objeto de la denuncia.----------

Del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones, pruebas y razonamientos de derecho aplicables.---------

Respecto al Uso de Suelo

El artículo 7 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que la clasificación del suelo se encuentra definido como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; de la misma forma, la fracción L del mismo artículo define al Programa Delegacional como el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; asimismo, la fracción LXXVI del citado artículo señala que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; y finalmente la fracción LXXXII del multicitado artículo establece que la zonificación es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características

socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

De igual manera, tanto la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 19 fracción IV, como el artículo 35 del Reglamento de dicha Ley, refieren que los programas delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; mientras que el artículo 29 de la multicitada Ley refiere que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación; mientras que el artículo 32 fracciones I inciso a), y III inciso a) de la referida Ley señala que la zonificación establecerá el uso habitacional, entre otros, para el suelo urbano. ----------

Por otro lado, en el artículo 22 fracción I de la citada Ley se establece que todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

Así las cosas, cabe señalar que el Sistema de Información Geográfica de la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, determina que el predio objeto de interés se encuentra en zonificación H2/30 (habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), además de que le aplica la zonificación HM/6/40 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre) por aplicarle la Norma de Ordenación sobre Vialidad. ----------

En este orden de ideas, de las pruebas que obran en el expediente en el que se actúa se desprende que en el predio ubicado en Av. Taxqueña No. 1323, Colonia Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán, se encuentra en proceso la construcción de una papelería, misma que se encuentra permitida por el uso del suelo aplicable, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades folio No. 5821 expedido el veintidós de mayo de dos mil siete, instrumento que certifica que el inmueble de referencia se encuentra en zonificación HM6/40 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre) por aplicarle la Norma de Ordenación sobre Vialidad. ----------

Respecto del Polígono de Actuación

Aunado a lo expuesto en el apartado previo es dado indicar que el artículo 62 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que "La ejecución de los programas está a cargo de las autoridades correspondientes. La ejecución de los programas en las áreas de actuación se podrá llevar a cabo mediante la constitución de polígonos de actuación. En los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación, y en su caso, sin variar las disposiciones del programa vigente, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento de esta Ley. Los polígonos de actuación se pueden constituir mediante solicitud a la Secretaría, hecha por los propietarios de los inmuebles ubicados en el mismo o mediante determinación de los programas delegacionales o parciales". Asimismo, el artículo 114 del Reglamento de la Ley en cita dispone que "El establecimiento de sistemas de actuación tendrá por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Los sistemas de actuación podrán ser privados, sociales y por cooperación, pudiéndose llevar a cabo en un ámbito de aplicación o en un polígono de actuación. La autoridad competente podrá promover estos

sistemas de actuación, para cumplir con los objetivos y políticas de los programas". Aunado a que en su artículo 116 el mismo Reglamento determina que "El sistema de actuación privado tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en polígonos de actuación por los propietarios de los predios comprendidos en su perímetro, asumiendo solidariamente sus beneficios y cargas. Además, podrán en su caso, constituir un fideicomiso o asociación privada para que las aportaciones y recursos económicos cumplan estrictamente sus fines en beneficio del desarrollo urbano del Distrito Federal, bajo la supervisión y vigilancia de la Administración". ----------

En virtud de lo anterior, para el predio objeto de la denuncia la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió la Resolución definitiva de fecha veintiséis de septiembre de dos mil seis, en la que se autoriza la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, motivo por el cual se concluye que el proyecto constructivo a realizarse en el predio ubicado en Av. Taxqueña No. 1323, Colonia Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán, se encuentran dentro de las disposiciones permitidas por el uso del suelo aplicable, por lo que esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones en este rubro que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

Respecto de la altura

Un segundo aspecto señalado por la persona denunciante versa respecto de la presunta contravención por la altura del inmueble que se encuentra en proceso de construcción en el predio ubicado en Avenida Taxqueña número 1323, Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán. -------

Al respecto, la Norma de Ordenación General 7 relativa a las "alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio" dispone que la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta. Asimismo, dicha Norma de Ordenación General indica en su inciso b) que la altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación. ----------

En este sentido, al parecer la altura del inmueble en estudio rebasa lo señalado por la norma antes citada, ya que tiene una altura de más de 10 metros; motivo por el cual, es de señalarse que las Delegaciones son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, lo anterior es así, toda vez que, de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su demarcación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos. Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Coyoacán realizar las acciones necesarias para verificar que se respete la altura dispuesta por las Normas aplicables en correlación con la zonificación respectiva establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. ----------

Respecto del arbolado

Por otra parte, la persona denunciante indicó que se realizó la poda de 2 árboles ubicados en la calle Cerro de Tezonco y la muerte de 1 árbol localizado sobre Avenida Taxqueña, derivado de las obras de construcción en el predio referido. ----------

Así las cosas, durante el reconocimiento realizado por personal de esta Subprocuraduría, así como de los resultados obtenidos en el dictamen técnico efectuado por personal de la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de esta procuraduría, así como la visita realizada por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán, se desprende que no se constató la existencia de algún árbol muerto sobre la Av. Taxqueña frente al predio referido, por lo que esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones en este rubro que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

No obstante lo anterior, de las constancias que integran el expediente de mérito se desprende que en la calle Cerro Tezonco, esquina con el predio número 1323 de la Avenida Taxqueña, se encontraron cinco árboles vivos (cuatro fresnos y un Trueno), además del tocón de un fresno (del cual no se tiene constancia alguna del momento en que se retiró). Aclarando que a decir del Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán, a 2 de los fresnos localizados en la vía pública de la calle Cerro Tezonco se les realizaron trabajos de poda sin contar con la autorización de esta Delegación. ----------

Al respecto, la Ley Ambiental del Distrito Federal determina en su artículo 118 que *"Para [illegible] la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva... La autorización a que se refiere el presente artículo deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles..."*. ----------

PROCURADURIA AM... Y DEL ORDENA... TORIAL DEL D.F.

En este orden de ideas, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán, deberá realizar las gestiones necesarias para que se realicen *"Las acciones de inspección e imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y sanciones, respecto a las disposiciones... sobre poda, derribo y trasplante de árboles... sin perjuicio de las atribuciones conferidas a otras autoridades por cuestiones diversas"*, tal y como lo dispone el artículo 120 Bis de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- El inmueble ubicado en Av. Taxqueña No. 1323, Colonia Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán, se encuentra en zonificación Habitacional Mixto, aunado a que cuenta con la Resolución definitiva de fecha veintiséis de septiembre de dos mil seis emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se autoriza la constitución de un

polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, instrumentos de los que se desprende que el uso el uso de suelo permite la construcción de una papelería en el predio referido, por lo que esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones en este rubro que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

- La Norma de Ordenación General número 7 dispone que la altura máxima de entrepiso para otros usos será de hasta 4.50 m de piso terminado a piso terminado, por lo que la altura de la edificación deberá ser de 9 metros de altura, correspondiéndole a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Coyoacán realizar las acciones necesarias para verificar que se respete la altura dispuesta por las Normas aplicables en correlación con la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. ----------
- No se constató la muerte de árbol alguno sobre la Av. Taxqueña, frente al inmueble identificado con el número oficial 1323, por lo que esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones en este rubro que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------
- Se realizó sin autorización la poda de 2 fresnos ubicados en la calle Cerro Tezonco, esquina con el predio número 1323 de la Avenida Taxqueña, por lo que corresponde a la Delegación Coyoacán llevar a cabo las acciones de inspección e imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y las sanciones respectivas derivadas de tal acto. ----------

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.- En el inmueble ubicado en la Av. Taxqueña No. 1323, Colonia Campestre Churubusco, Delegación Coyoacán, se encuentra permitida la construcción de un inmueble con uso de papelería en dos niveles con una altura de hasta 9 metros. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a las siguientes Unidades Administrativas: ----------

Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán, para que valore la información contenida en la presente Resolución, a efecto de que realicen las gestiones necesarias para que se impongan las medidas y sanciones aplicables debido a que se realizó la poda de 2 fresnos sin autorización. ----------

Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para que valore la información contenida en la presente Resolución, a efecto de que realicen las acciones respectivas

para verificar que en el domicilio referido se cumpla con la altura determinada por la normatividad aplicable, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes. ----------

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a los titulares de las direcciones generales de Servicios Urbanos, y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Política en Coyoacán. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

PROCURADURÍA AMB
Y DEL ORDENAMIE
TORIAL DEL

C.c.p.- **Mtra. Diana Ponce Nava.**- Procuradora Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RGR/DS