Expediente: PAOT-2014-1056-SOT-486

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 15 ENE 2016 ----------

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, 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-2014-1056-SOT-486, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de mayo de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de árboles) en el predio ubicado en Calle Puente la Morena número 76, colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez, admitida mediante acuerdo de fecha 22 de mayo de 2015, el cual fue notificado mediante los estrados de esta Subprocuraduría en fecha 10 de noviembre de 2015. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en donde se hizo constar que en el predio objeto de investigación, se llevó a cabo una obra nueva de dos niveles, en el primer niveles se encuentra operando una tienda de abarrotes denominada "Seven Eleven", no se observaron actividades de obra, derribo de árboles, ni tocones en el área. ----------

Requerimientos a las autoridades

Con relación a los hechos denunciados, se solicitó a las autoridades con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones: Direcciones Generales de Servicios Urbanos y de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación Benito Juárez. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/310-512-2014 de fecha 03 de junio de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención

de su denuncia, el cual fue notificado mediante los estrados de esta Subprocuraduría en fecha 10 de noviembre de 2015. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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. ----------

Desarrollo Urbano (uso de suelo) y Construcción (Obra nueva)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**.----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo**. ----------

Ahora bien, los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

El artículo 61 del citado Reglamento dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. ----------

El artículo 76 dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie de construcción máxima en los predios, así como el área libre mínima permitida, **deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley de Desarrollo Urbano**, por lo que las obra de ampliación sólo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales y/o Parciales permiten el uso de suelo y la nueva densidad o intensidad o ocupación del suelo, y además, cumplan con los requerimientos que establece la dicha Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, de conformidad con el artículo 234 del mismo ordenamiento. ----------

Asimismo, el artículo 51 fracción II, del multicitado reglamento, el cual establece las modalidades de la manifestación de construcción indica que: ----------

> "(...) *II. Manifestación de construcción Tipo B.*
>
> *Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional (...)*"----------

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad baja). Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22718-151BAEL13 de fecha 13 de agosto de 2013, el cual certifica el uso de suelo para **tienda de abarrotes en planta baja**, refiriendo que los establecimientos en los que se pretenda dar **el uso de** tienda de autoservicio, supermercado y/o **tiendas de conveniencia quedan excluidos.** ----------

Para el caso que nos ocupa, derivado del reconocimiento de hechos, en el predio objeto de investigación, se constató que en una sección del predio se realizó la reciente construcción de una obra

nueva de dos niveles, así también se observó la operación de una tienda de conveniencia, denominada "Seven Eleven", no se observaron actividades de construcción. ----------

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que la obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva folio RBJB-0350-13 con fecha de recepción 09 de diciembre de 2013 y fecha de vencimiento 09 diciembre de 2016, para la construcción de dos niveles; al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22718-151BAEL13 de fecha 13 de agosto de 2013. ----------

Derivado de lo anterior, la obra objeto de investigación hasta el momento cumple lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio RBJB-0350-13; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

Ahora bien, en materia de desarrollo urbano, el establecimiento que opera en el predio incumple lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22718-151BAEL13, toda vez que las tiendas de conveniencia, quedan excluidas de los usos permitidos en el predio; por lo que corresponde a la instrumentar nueva visita de verificación en materia de uso de suelo al establecimiento mercantil de referencia, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

En materia ambiental (derribo de arbolado)

La **Ley Ambiental de Protección a la Tierra para el Distrito Federal**, en los artículos 118 y 119 establecen que para realizar la poda, derribo y/o trasplante de árboles **se requiere autorización previa de la Delegación respectiva**, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda y/o trasplante de árboles, aunado a respetar lo contemplado por la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen la poda, derribo y/o trasplante de árboles. ----------

Asimismo, se establece que **las personas que realicen el derribo de árboles, deberán llevar a cabo la restitución correspondiente** mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como **primera alternativa la restitución física,** a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para el equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y sólo en los supuestos que no sea posible se considerará la compensación económica. ----------

Adicionalmente, el artículo 120 Bis de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para el Distrito Federal, establece que **corresponde a las Delegaciones** Políticas en su respectiva circunscripción territorial, sin

perjuicio de las atribuciones conferidas a otras autoridades, **llevar a cabo las acciones de inspección e imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y sanciones, respecto a la poda, derribo** y trasplante **de árboles**. ----------

Por otro lado, el artículo 87 de la citada Ley, establece que se consideran áreas verdes: ----------

"(…)

III. Jardineras;

IV. 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 (…)

*Corresponde a las **Delegaciones la construcción, rehabilitación, administración, preservación, protección, restauración, forestación, reforestación, fomento y vigilancia de las áreas verdes** establecidas en las fracciones I a la V del párrafo anterior y a la Secretaría el ejercicio de las acciones antes mencionadas cuando se trate de las áreas previstas en las fracciones VI a la IX siempre y cuando no estén ubicadas dentro de los límites administrativos de la zona urbana de los centros de población y poblados rurales de las delegaciones localizados en suelo de conservación, mismas que se consideren competencia de las delegaciones, así como cuando se trate de los recursos forestales, evitando su erosión y deterioro ecológico con el fin de mejorar el ambiente y la calidad de vida de toda persona en el Distrito Federal, de conformidad con los criterios, lineamientos y normatividad que para tal efecto expida la propia Secretaría.*

(…)"

Así también, la Norma Ambiental para el Distrito Federal **NADF-001-RNAT-2012, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en el Distrito Federal**. ----------

Para el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechos, no se observaron derribos o tocones en el área circundante al predio objeto de denuncia. ----------

La persona denunciante, anexo a su escrito de denuncia como medio de prueba una imagen fotográfica en la que se observa que durante las actividades de la obra nueva, se realizó el retiro del tocón y las raíces de un individuo arbóreo. Así también aporto dos imágenes del programa Google Earth con la herramienta Street View, en la que se observan 2 individuos arbóreos de pie, que se localizaban sobre la banqueta que se encuentra enfrente de la obra que se ejecutó.----------

La Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informó que para el predio en comento no cuenta con autorización para el derribo de arbolado en el sitio de denuncia. ----------

Dicha Dirección General, refirió que lo anterior, lo hizo del conocimiento a la Dirección Jurídica de esa Demarcación y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a fin de iniciar el procedimiento correspondiente. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, enviar a esta Entidad, el resultado del procedimiento administrativo solicitado por el derribo de los árboles, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012.---

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Puente la Morena número 76, colonia San Pedro de los Pinos, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H 3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad baja). Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22718-151BAEL13, el cual acredita el uso de suelo para **tienda de abarrotes en planta baja**, refiriendo que los establecimientos en los que se pretenda dar **el uso de** tienda de autoservicio, supermercado y/o **tiendas de conveniencia quedan excluidos**. ----------

2. Del reconocimiento de hechos realizado por el personal de esta Entidad, se constató la reciente construcción de un inmueble de dos niveles en una sección del predio objeto de investigación, y el funcionamiento de una tienda de conveniencia en la planta baja, uso de suelo no permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, ni en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22718-151BAEL13 con el que cuenta el predio, no se observó derribo de arbolado ni tocones en la zona. ----------

3. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano al establecimiento mercantil de referencia, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

4. La obra se ejecutó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva folio RBJB-0350-13, para la construcción de un proyecto de dos niveles, la cual se adecua a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. ----------

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo al otorgamiento de Visto Bueno y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado, de conformidad con el artículo 65 del Título Cuarto Capítulo IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

6. De las documentales que obran en el expediente demerito, se constató que en la banqueta circundante al predio objeto de investigación, existían individuos arbóreos, los cuales fueron derribados sin contar con la autorización correspondiente por parte de la Delegación Benito Juárez. ----------

7. La Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, solicitó a la Dirección Jurídica de la Delegación Benito Juárez y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar el procedimiento administrativo correspondiente por el derribo de los árboles. ----------

8. Corresponde a dicha Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, sustanciar el procedimiento solicitado, a fin de hacer cumplir lo establecido en la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012 para el Distrito Federal y el 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para el Distrito Federal. ----------

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: ----------

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

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 las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y de Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal el presente instrumento, para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

CUARTO.- 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



REMG/IGP/AIMC