



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2793-SOT-1259
y acumulado: PAOT-2015-510-SOT-150**

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, 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-2014-2793-SOT-1259 y acumulado PAOT-2015-510-SOT-150, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de octubre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado), desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) en calle Ladera, número 28, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de junio de 2015.---

Con fecha 11 de febrero de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 fracciones I 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 denunció ante esta Institución "(...) actualmente se observa maquinaria pesada, y se encuentra en la etapa de excavación y la obra inició el mes de octubre del año pasado con la demolición y el derribo de arbolado. Por la profundidad de la excavación se presume que se trata de la construcción de un edificio, el cual excedería los niveles permitidos, aunado a que no se observa visible aviso de inicio de obra, por lo que además es probable que carezca de los permisos y/o autorizaciones correspondientes (...)” -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha 05 de noviembre de 2014 y Admisión-Acumulación del 25 de febrero de 2015, se admitieron a trámite las denuncias presentadas por presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado), desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en calle Ladera 28, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Coyoacán; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo los expedientes PAOT-2014-2793-SOT-1259 y PAOT-2015-510-SOT-150, los cuales fueron notificados los días 20 de noviembre de 2014 y 15 de mayo del 2015, mediante correo electrónico. Sin embargo, al no contar con acuse de recibido, ambos Acuerdos se notificaron vía estrados el 21 de agosto 2015. -----





Expediente: PAOT-2014-2793-SOT-1259
y acumulado: PAOT-2015-510-SOT-150

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO de los Acuerdos de fecha 05 de noviembre de 2014 y 25 de febrero de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 2 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que se observó un predio delimitado con una barda de piedra volcánica, es posible observar al interior del predio cuenta se realizan trabajos de limpieza y desbroce del terreno con retro excavadora, así como una excavación superficial, también se observa un montículo de tierra, existe una caseta elaborada de ladrillo y cemento. No se observan árboles, tocones, ramas o algún residuo producto de algún derribo de arbolado. Sobre la vía pública se observa una jacaranda con desmoches en las ramas, así como que quien señala ser el propietario del predio señala que se realiza únicamente la construcción de muros colindantes.-----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-160-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 16 de febrero de 2015. Sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la visita de verificación: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, respectivamente. -----

Informes a las personas denunciantes

Mediante los oficios PAOT-05-300/310-1068-2015 y PAOT-05-300/310-0413-2015 de fechas 19 de noviembre de 2015 y 07 de mayo de 2015, respectivamente, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fechas 20 de noviembre y 15 de mayo de 2015, al no obtener acuse de recibido, se notificó vía estrados el 21 de agosto 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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2793-SOT-1259
y acumulado: PAOT-2015-510-SOT-150**

Desarrollo urbano (zonificación)

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. -----

En consecuencia, 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. -----

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. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en calle Ladera, número 28, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Coyoacán, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, remite al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente, le aplica la zonificación **H 9mts/22.5** (Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas, 9 metros máximos de construcción, 22.50% mínimo de área libre, densidad: 1 vivienda cada 450 m² de terreno).-----





**Expediente: PAOT-2014-2793-SOT-1259
y acumulado: PAOT-2015-510-SOT-150**

Al respecto, mediante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se observó al interior del predio objeto de investigación únicamente una caseta; no se constató inmueble alguno o construcción en proceso. -----

Construcción (demolición y obra nueva)

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 51 del Reglamento, antes mencionado, establece en la fracción I, los casos en los que aplica la manifestación tipo A, entre los cuales se encuentra, d) Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 m.-----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

*"(...) IV. **Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;** (...) -----*

*VI. **Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;** (...) -----*

*XIII. **Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)**".-----*

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con un fondo aproximado de 40 metros, se observan trabajos de limpieza y desbroce, mediante medios mecánicos. Al interior del predio se observa un excavación de 1.50 metros





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2793-SOT-1259
y acumulado: PAOT-2015-510-SOT-150**

de profundidad aproximadamente, una caseta construida con tabique, cemento y techo de lámina; así también la construcción de muros colindantes. -----

Por lo que para dicha construcción, el propietario debió tramitar Registro de Manifestación de Construcción tipo A, como lo establece el artículo 51 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que no cuenta con antecedentes de solicitud para Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades, por lo que al igual que esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación, instrumentar visita de verificación en materia de construcción.-----

Durante el último reconocimiento de hechos, se observó sobre la reja que delimita el predio en su frente, 18 sellos de clausura colocados por la delegación Coyoacán, diez de ellos de fecha 15 de julio de 2015 y ocho de fecha 24 de noviembre de 2015; al interior se observa tierra suelta, un camión de volteo así como una retroescavadora; en las colindancias del interior del predio se observa una barda de piedra volcánica de 5 metros de altura aproximadamente de reciente construcción.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y Gobierno de la Delegación Coyoacán, informar a esta entidad el objeto de la visita de verificación que recayó a la imposición de sellos de clausura, así como enviar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----

Ambiental (derribo de arbolado)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en su artículo 49, que en el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar, la Delegación establecerá las condiciones mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles afectados con base en las disposiciones que al efecto expida la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.-----

En este sentido, 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, la 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 reconocimiento de hechos realizado, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observó al interior del predio, arboles, ramas, tocones o algún residuo producto de algún derribo de arbolado, así como que sobre la banqueta del predio objeto de denuncia se observa un individuo arbóreo con desmoche en dos de sus ramas.-----





Expediente: PAOT-2014-2793-SOT-1259
y acumulado: PAOT-2015-510-SOT-150

Mediante la herramienta del Google Earth, se realizó un estudio multitemporal en el que se observa algunos individuos arbóreos sin poder precisar el número y especie; así como maleza, al interior del predio. -----

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos y Mejoramiento Urbano, de la Delegación Coyoacán, señala que no existe solicitud de Dictamen Técnico y/o autorización para llevar a cabo el derribo de árboles al interior del predio motivo de denuncia, por lo que personal de la Unidad Departamental de Ecología se presentó en el predio con la finalidad de recabar información relacionada con la denuncia.-----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar el procedimiento administrativo y requerir al propietario del predio, objeto de denuncia, el cual refirió tener su domicilio en calle Ladera número 25, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Coyoacán, la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Ladera, número 28, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica la zonificación **H 9mts/22.5** (Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/u Oficinas, 9 metros máximos de construcción, 22.50% mínimo de área libre, densidad: 1 vivienda cada 450 m² de terreno).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de obra nueva (excavación y construcción de barda perimetral); no se observaron árboles, tocones, ramas o algún residuo producto de algún derribo de arbolado; sobre la vía pública se observó un individuo arbóreo con desmoches en las ramas. En el último reconocimiento se observaron sellos de clausura colocados en la reja de acceso al predio, por la Delegación Coyoacán. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y Gobierno de la Delegación Coyoacán, substanciar conforme a derecho el procedimiento de verificación, e informar el estado que guarda la clausura; así como enviar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----
4. No se constató derribo de arbolado en el predio investigado, durante los reconocimientos de hechos. -----
5. Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar el procedimiento administrativo y requerir al propietario del predio, objeto de denuncia, la restitución correspondiente por los árboles derribados al interior del predio





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2793-SOT-1259
y acumulado: PAOT-2015-510-SOT-150**

en comento, de conformidad con el artículo 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y la Norma NADF-001-RNAT-2012.-----

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán 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.

AMG/GP/GPR



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13321 y 13311
Página 7 de 7