RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a seis de junio dos mil doce. ----------

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 esta Entidad, y 4 fracción IV, 52 fracción I, 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2303-SOT-1142 y su acumulado PAOT-2011-794-SOT-397, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de noviembre de dos mil diez, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución que *"(...) El derribo de varios árboles, así como la demolición de una construcción, para la realización de una obra nueva, en presunta contravención al uso de suelo (...) en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo 1130, Colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras (...)"*. ----------

Con fecha dieciocho de abril de dos mil once, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución que *"(...) La construcción que se realiza en avenida san jerónimo número 2130, entre la calle de Guadalupe y Puente del Rosal, Colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación La Magdalena Contreras (...) esta construcción viola el uso de suelo (...) además de que existirá un mayor impacto vial en la zona. (...) para realizar esta construcción se derribaron 2 árboles que se encontraban al interior del predio, los cuales tenían más de 20 años de antigüedad en el lugar. (...)"*. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante acuerdo PAOT-05-300/300-5248-2010 de fecha diez de noviembre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia respecto de las presuntas irregularidades en las materias de uso del suelo, demolición, construcción y derribo de árboles en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 1130, Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2010-2303-SOT-1142. Este acuerdo se notificó vía estrados de fecha veintiuno de mayo de dos mil doce. ----------

Esta Subprocuraduría, mediante acuerdo PAOT-05-300/300-2074-2011 de fecha tres de mayo de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto de las presuntas irregularidades en la materia de uso del suelo e impacto urbano, así como por el derribo de 2 árboles, derivado de la construcción realizada en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 2130, Colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-794-

SOT-397. Este acuerdo se notificó mediante cédula correspondiente de fecha dieciséis de mayo de dos mil once. ----------

Al respecto, con atenta nota PAOT/320-058-2011 de fecha veintidós de junio de dos mil once, el Director de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial remitió el expediente PAOT-2011-794-SOT-397 a la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial ambas adscritas a esta Subprocuraduría, debido a que de las constancias integradas en ese expediente se desprendió que existía relación la denuncia del expediente PAOT-2010-2303-SOT-1142, por lo que resultaba procedente su acumulación a fin de evitar la duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría. ----------

Por lo que mediante acuerdo de acumulación PAOT-05-300/300-3421-2011 de fecha veintisiete de junio de dos mil once, esta Subprocuraduría, acumuló el expediente PAOT-2011-794-SOT-397 al expediente PAOT-2010-2303-SOT-1142 por tratarse de los mismos hechos, este acuerdo de acumulación fue notificado a la persona denunciante mediante estrados de fecha veintiuno de mayo de dos mil doce. ------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO de los Acuerdos PAOT-05-300/300-5248-2010 y PAOT-05-300-300-2074-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados en las inmediaciones de la zona objeto de interés, levantando al efecto las actas circunstanciadas correspondientes en la que se hizo constar, entre otros, lo siguiente:----------

Acta circunstanciada de fecha dos de diciembre de dos mil diez: ----------

"(...) ubicados frente al inmueble motivo de denuncia, localizado en Avenida San Jerónimo, Pueblo Nuevo Alto, Delegación La Magdalena contreras, inmueble con el número 1130, según el sistema de Información Geográfica (Sig, SEDUVI) ya que el número oficial no se localiza al exterior del predio, el inmueble se localiza junto al número 8 de la misma Avenida, se observa una construcción reciente de una nave industrial, al momento de la presente diligencia se encuentran tres trabajadores realizando trabajos de pintura. No se observa rótulo o elemento que indique que tipo de giro es el que se pretende realizar en dicho lugar, únicamente se observa un letrero que refiere " SE RENTA " el cual contiene números telefónicos; al momento de la presente diligencia se observa un montículo de residuos sólidos de manejo especial de aproximadamente 2m^3 a un costado de la nave industrial ya construida la cual mide aproximadamente 20 metros de frente por 30 metros de fondo; no se observan indicios de que en dicho lugar se lleve a cabo alguna demolición ni que se realizaron trabajos de derribo de árboles. Posteriormente, previa y debida identificación se procede a preguntar por el Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra a uno de los trabajadores que se encontraba pintando a lo que dicha persona responde que no se encontraba el encargado y que no había nadie que nos pudiera atender, por lo que se procede a dejar el Citatorio correspondiente para el día 9 de diciembre del presente año, bajo el artículo 65 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial...". ----------

Acta circunstanciada de fecha nueve de diciembre de dos mil diez: ----------

"(...) ubicados frente al inmueble motivo de denuncia, localizado en Avenida San Jerónimo, Pueblo Nuevo Alto, Delegación La Magdalena Contreras, inmueble con número oficial 1130, se observa la construcción reciente de una nave industrial. Posteriormente, previa y debida identificación se procede a preguntarle a uno de los trabajadores que se encontraba en el lugar por el Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, persona que atendería el Citatorio que se dejó en fecha 2 de diciembre del año por personal adscrito a esta Subprocuraduría, a lo que la persona manifiesta que no había nadie que atendiera la diligencia y que la hoja que se dejó si se recogió, por lo que se procede a notificar el oficio PAOT-05-300/310-463-2010, vía

instructivo bajo el artículo 65 del reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha doce de mayo de dos mil once: ----------

"(...) se observa un predio delimitado por barda blanca y reja negra, así como una estructura de lo que al parecer sería una tienda de autoservicio. Se acerca una persona de sexo femenino y nos pregunta que si se nos ofrece algo a lo que respondemos quesi (sic), nos presentamos como personal de la Procuraduría explicándole el motivo de la visita, nos permite el acceso para llevarnos con el responsable de la obra, nos atiende el Sr. (...) al que se le comenta el motivo de la diligencia y del oficio que se le notificara, nos recibe y firma en la copia del oficio PAOT-05-300/310-474-2011 de fecha 3 de mayo de 2011 y del cual se le deja original. Nos permite tomar fotografías así como ingresar a la construcción, al interior se observan botes de pintura, costales de cemento, cajas de loseta y mezcla de cemento ya que se están realizando los trabajos de acabados. A decir del Sr. (...) la función de la construcción será de una bodega Aurrera Express la cual tiene muros de tabique con vigas de acero y techo de estructura a base de acero, contando ya con la instalación de los conductos para el aire acondicionado y los extractores. Se observa un espacio grande el cual será destinado para estacionamiento, en esta área libre se aprecian 2 cajones metálicos de aire acondicionado, andamios y residuos de la construcción (cascajo), al interior de la bodega también se observan andamios de metal (...) No se observa el derribo de árboles (...)". ----------

Así mismo, en la diligencia antes mencionada, se notificó el oficio PAOT-05-300/310-474-2011 de fecha tres de mayo de dos mil once, por medio del cual se hace del conocimiento al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra en el Inmueble denunciado, el objeto de esta denuncia, invitándole a presentarse en las instalaciones de esta Unidad Administrativa, a efecto de realizar las manifestaciones y aportar los elementos de convicción que estimara conducentes, a fin de que fuesen considerados por esta Institución en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente. ----------

En fecha tres de febrero de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar la zonificación para el predio objeto de esta denuncia, si contaba con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades y si entre los usos del suelo permisibles para el predio de mérito permiten la instalación de una nave industrial. ----------

A lo que en fecha dieciocho de marzo de dos mil once, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó vía internet lo siguiente: -----

- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras, publicado la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de enero de 2005, al inmueble de referencia le aplican 2 zonificaciones: H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200m^2 de terreno); y HC/2/30/MB (Habitacional con comercio en la planta baja, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 200m^2 de terreno). ----------
- No se localizó ningún Certificado y/o Constancia para el inmueble de interés. ----------
- En cuanto al uso de suelo, solo se encuentra el uso de suelo para industria por lo que deberá sujetarse a la tabla de usos del suelo correspondiente a las zonificaciones H/3/50/MB y HC/2/30/MB. ----------

En fecha veinticinco de mayo de dos mil once, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si

se expidió algún Certificado de Uso del Suelo para el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 2130, Colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación La Magdalena Contreras. ----------

Derivado de lo anterior, en fecha seis de junio de dos mil once, se recibió respuesta vía internet por parte de la Dirección General antes citada, en la que se informó que para el predio de referencia tenían: --------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 44692-181BEMI10, fecha de expedición 18 de agosto de 2010. ----------
- Prevención e Improcedencia, folio 49865-181GUMI10, fecha de expedición 6 de septiembre de 2010 y 27 de septiembre de 2010 respectivamente. ----------
- Prevención y Caducidad, folio 54840-181CHDI10, fecha de expedición 5 de octubre de 2010 y 19 de enero de 2011, respectivamente. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22577-181ROHU11, de fecha de expedición 25 de mayo de 2011. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 3674-181LAAN11, de fecha de expedición 9 de marzo de 2011. ----------

En fecha veintiocho de junio de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio DI/492/11, con el que el Director de Información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal remitió oficio DGAU-11/DOUL/1590, con el que el Director de Operación Urbana y Licencias de esa Secretaría informa que no se localizó antecedentes de estudio de impacto urbano para el predio objeto de esta denuncia. ----------

Asimismo, en fecha cinco de julio de dos mil once, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que mediante oficio DI/492/11 de fecha veinticuatro de junio de dos mil once se dio respuesta a la solicitud de emisión de dictamen de impacto urbano, además informa los usos de suelo permitidos para el predio objeto de esta investigación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente para La Magdalena Contreras. -------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-34-2011 de fecha cinco de enero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras, informar si en los archivos de esa Dirección contaba Licencia de Construcción Especial para Demolición, para el inmueble de mérito, documental respecto a la disposición final de los residuos sólidos de manejo especial generados por dicha demolición, Registro de la Manifestación de Construcción, planos arquitectónicos, memoria descriptiva, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades hubiera presentado para el Registro de Manifestación de Construcción y Constancia de Alineamiento y Número oficial expedida para el predio en comento. ----------

En respuesta, en fecha treinta y uno de marzo de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió oficio BD10-1.3.3.1/423/2011, mediante el cual el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo de la Delegación Magdalena Contreras informó que para el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMC/035/10 de fecha 30 de agosto de 2010, para la construcción de una obra nueva con el uso de micro industria, con una vigencia al 30 de agosto de 2012, ingresada a través de la Ventanilla Delegacional para el predio ubicado en Av. San Jerónimo No. 2130, Colonia Pueblo Nuevo Alto, anexando en copia simple las siguientes documentales: ----------

- Cédula de formato AU-3 del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B". ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 3674-181LAAN10, de fecha 09 de marzo de 2011. ----------
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio CANO/421/10 de fecha 20 de agosto de 2010. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-2076-2011 de fecha tres de mayo de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras, informar si en sus archivos obraban antecedentes de la Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y Memoria descriptiva del proyecto realizado en el predio objeto de denuncia. Esta solicitud se reiteró mediante oficio PAOT-05-300/300-2734-2011 de fecha tres de junio de dos mil once ----------

Al respecto, en fecha veintitrés de mayo de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio BD10-1.3.3.1/707/2011 mediante el cual el Subdirector de Licencias y Uso de Suelo de la Delegación Magdalena Contreras remitió copia simple de las documentales enviadas mediante oficio BD10-1.3.3.1/423/2011. Respuesta reiterada mediante oficio BD10-1.3.3.1./865/2011 recibido el veintidós de junio de dos mil once. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-35-2011 de fecha cinco de enero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación Magdalena Contreras, informar a esta Subprocuraduría, si en los archivos de esa Dirección contaba con antecedentes de autorización para el derribo de árboles al interior del predio motivo de denuncia y dictamen para realizar dicho derribo. Solicitud que fue reiterada mediante oficio PAOT-05-300/300-1820-2011 de fecha veintiséis de abril de dos mil once. ----------

Derivado de lo anterior, en fecha veinte de mayo de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio BD10-1.8/1863/2011, mediante el cual el Director General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación Magdalena Contreras informó que no encontró antecedente de solicitud o autorización para el derribo de árboles, por lo que no existe registro del dictamen que de conformidad a la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006, informando además que el predio objeto de esta investigación se identifica con la dirección de calle Huayatla número 11, Colonia Pueblo Nuevo Alto en esa demarcación, (anexando fotografías del predio de referencia con la leyenda de "Vista desde Av. San Jerónimo"), el cual cuenta con averiguación previa: FEDAPUR/DA-1/T3/173/10-10, por Delito Ambiental, cuya denuncia fue presentada por el Director General Jurídico y de Gobierno de ese Órgano Desconcentrado. ----------

De igual forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-2077-2011 de fecha tres de mayo de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación Magdalena Contreras, informar si para el predio ubicado en Avenida San Jerónimo, número 2130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena contreras existía registro y/o autorización para el retiro de dos árboles, la forma y el lugar de resarcimiento de los mismos y en caso de no existir dicha autorización, realizar las gestiones, necesarias para que se inicien los procedimientos respectivos tendientes a imponer la sanción procedente. Esta solicitud se reiteró mediante oficio PAOT-05-300/300-2733-2011 de fecha tres de junio de dos mil once. ----------

En respuesta, en fecha veintisiete de mayo de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio BD10-1.8/1864/2011 (respuesta reiterada mediante oficio BD10-1.8/2190/2011 recibido el veintiocho de junio de dos mil once), con el cual el Director General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación

Magdalena Contreras informó que no se encontró antecedente de haber recibido solicitud ni haber emitido autorización para el derribo de árboles, por lo que no hubo dicho resarcimiento, informando además que el predio objeto de esta investigación se identifica con la dirección de calle Huayatla número 11, Colonia Pueblo Nuevo Alto en esa demarcación, el cual cuenta con averiguación previa FEDAPUR/DA-1/T3/173/10-10, por delito ambiental, cuya denuncia fue presentada por el Director General Jurídico y de Gobierno de esa Delegación, por lo que anexa las siguientes documentales.--------

- Oficio s/n de fecha 31 de enero de 2011, mediante el cual el C. Agente del Ministerio Público de la Unidad de Investigación Uno de la Fiscalía Desconcentrada de Investigación en Delitos Ambientales y en materia de Protección Urbana, solicita a esa Dirección General realizar dictamen geoposicionador y cuantificación del daño.----------
- Oficio BD10-1.8/0666/2011 de fecha 03 de marzo de 2011, en el que se da respuesta a la petición realizada por el C. Agente del Ministerio Público. ----------
- Imagen satelital de Google. ----------
- Mapa de vectores (ortofoto), en el que aparece georeferenciado el predio ubicado en calle Huayatla número 11, Colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-36-2011 de fecha cinco de enero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Magdalena Contreras informar si había realizado visitas de inspección y/o verificación al predio de referencia, de ser el caso, si ya se había emitido la Resolución correspondiente. ----------

Al respecto, en fecha diecisiete de febrero de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió el oficio BD.10.1.1.2.2.3./0452/2011, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno informó que con fecha 21 de septiembre de 2010, se realizó Visita de Verificación en materia de construcción número DMC/SVR/OV-125/2010, dictándose Resolución Administrativa de fecha 11 de noviembre del 2010, donde se impone una sanción de $17,238.00 (DIECISIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS 00/100 M. N.) equivalente a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, por no contar con las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier persona, consistentes en chalecos y guantes ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-109-2011 de fecha siete de enero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si el predio objeto de denuncia contaba con el Plan de Manejo de Residuos Sólidos de Manejo Especial correspondiente, en caso contrario, girar sus instrucciones a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a fin de que se inicie el procedimiento administrativo a la brevedad. ---------

A lo que en fecha dieciséis de marzo de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió oficio SMA/DGRA/DEIA/000679/2011, mediante el cual el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó que en los archivos de esa Dirección no cuenta con antecedente alguno, por lo que solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría practicar visita domiciliaria en materia de impacto ambiental, recibiéndose en esa fecha copia de conocimiento de dicha petición, mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/000676/2011. ----------

Derivado de lo anterior, en fecha trece de abril de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió oficio SMA/DEVA/SAPC/02217/2011 mediante el cual el Director Ejecutivo de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal solicitó a esta Subprocuraduría enviar los elementos de prueba en los que se señale claramente al responsable de las actividades de construcción y el

domicilio con el que cuenta éste para oír y recibir notificaciones, así como las constancias de prueba que acrediten que por la actividad de construcción se generó un volumen igual o superior a los $7m^3$ de residuos por lo cual está obligado a contar con el Plan de Manejo. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-2075-2011 de fecha tres de mayo de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si los trabajos de construcción llevados a cabo en el inmueble ubicado en Avenida Guerrero No. 2730, Colonia Pueblo San Bernabé, Delegación Magdalena Contreras, cuentan con la autorización de impacto ambiental correspondiente. Esta solicitud se reiteró mediante oficio PAOT-05-300/300-2732-2011 de fecha tres de junio de dos mil once. ----------

En fecha trece de octubre de dos mil once, esta Subprocuraduría recibió un escrito signado por unas personas que se ostentaron como integrantes de la Alianza de Pueblos Barrios y Mercados de la Delegación Magdalena Contreras, quienes solicitaron copia simple del expediente en investigación PAOT-2011-794-SOT-397. ----------

Al respecto, mediante acuerdo de fecha veintisiete de octubre de dos mil once, esta Subprocuraduría determinó acordar la no procedencia de lo solicitado en el párrafo que antecede en virtud de que los solicitantes no son parte de la investigación realizada por esta Unidad Administrativa. Este acuerdo se notificó mediante cédula correspondiente de fecha diez de noviembre de dos mil once. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/3010-7-2011 de fecha cinco de enero, notificado vía estrados de fecha veintiuno de mayo de dos mil doce y oficio PAOT-05-300/310-2541-2011 de fecha veintiséis de mayo de dos mil once, notificado mediante cédula correspondiente de fecha primero de junio de dos mil once, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados en el presente expediente consisten en las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, demolición, construcción, derribo de árboles e impacto urbano por la obra realizada en el predio localizado en la Avenida San Jerónimo, número 1130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación La Magdalena Contreras. ----------

De las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que la obra objeto de esta investigación se ubica en Avenida San Jerónimo, número 2130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación La Magdalena Contreras, cabe destacar que de las imágenes e información proporcionada por la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación Magdalena Contreras, la unidad que identifican en el predio de Huayatla número 11, Colonia Pueblo Nuevo Alto en esa demarcación, se desprende que guarda coincidencia con el predio objeto de esta denuncia. ----------

USO DE SUELO

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política de Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la

planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.------

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia establece que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble establecen los instrumentos de planeación del Desarrollo Urbano. ----------

El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, el cual, de acuerdo con la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitida el 26 de enero del 2010, tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en mobiliario urbano, desarrollo urbano y uso de suelo.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día doce de mayo de dos mil once, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, documental pública que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una construcción en etapa de acabados de lo que será una Bodega Aurrera Express, de acuerdo a la información proporcionada durante dicha diligencia por una persona que se ostentó como responsable de la obra. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Magdalena Contreras publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de enero de 2005, respecto del predio ubicado en Avenida San Jerónimo, número 2130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación La Magdalena Contreras, resultando que el mismo tiene dos zonificaciones: (H) Habitacional referente a las zonas en donde predomina el uso habitacional ya sea en forma individual o en conjunto y (HC) Habitacional con Comercio en Planta Baja, zonificación que considera la mezcla de usos habitacionales con comercios y servicios básicos y talleres domésticos en planta baja entre otros, en el cual de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo Urbano de ese Programa está permitido el comercio vecinal de productos básicos de uso personal y doméstico y minisúper. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar la zonificación del predio objeto de esta denuncia, y si contaba con algún Certificado de Uso de Suelo para el mismo, a lo que esa Dirección informó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de enero de 2005, determina que al inmueble de referencia le aplican 2 zonificaciones: H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, una vivienda cada 200m^2 de terreno); y HC/2/30/MB (Habitacional con comercio en la planta baja, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 200m^2 de terreno). ----------

Además, la Dirección General antes citada informó que para dicho predio contaba con 3 certificados, siendo el último en expedirse el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22577-181ROHU11, de fecha de expedición 25 de mayo de 2011, el cual establece lo siguiente: ----------

- Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras, ubicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de enero de 2005, determina que el predio ubicado en Av. San Jerónimo, número 2130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras tiene 2 zonificaciones: H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda cada 200m^2 de terreno); y HC/2/30/MB (Habitacional con comercio en la planta baja, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda cada 200m^2 de terreno).----------

- De acuerdo al Dictamen de Determinación de Límite de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, se determina que la superficie total del predio de 1,280.68 m^2, le corresponde: ----------

  - 911.463 m^2 con zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda cada 200m^2 de terreno).----
  - 369.2170 m^2 con zonificación HC/2/30/MB (Habitacional con comercio en la planta baja, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda cada 200m^2 de terreno). ----------

- La venta de productos manufacturados (sólo en planta baja) en una superficie máxima a ocupar de 258.44 m^2 está permitido, sólo en la porción del predio perteneciente a HC (Habitacional con comercio en planta baja). ----------

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMC/035/10 y vigencia del 30 de agosto de 2010 al 30 de agosto de 2012 y la memoria de proyecto arquitectónico para la obra objeto de esta denuncia. De estas documentales se desprende que el destino de la obra es "Micro-Industria", con una superficie total por construir 694.70 m^2 y de área libre 442.30 m^2 (38.90%). ----------

En este sentido, derivado del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22577-181ROHU11 y al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMC/035/10 y memoria de proyecto arquitectónico, así como lo asentado en el acta de reconocimiento de hechos de fecha doce de mayo de dos mil doce, se desprende que el proyecto Bodega Aurrera Express: ----------

1. No se encuentra comprendido dentro del uso para venta de productos manufacturados, otorgado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22577-181ROHU11. ----------
2. Al tener 694.70 m^2 como superficie total de construcción de acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMC/035/10, rebasa la superficie máxima a ocupar de 258.44 m^2 permitida en el Certificado de mención. ----------
3. Por lo que se infiere se está ocupando parte de los 911.463 m^2 de superficie destinada a la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda cada 200m^2 de terreno). ----------

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que el uso de suelo para Bodega Aurrera Express ubicada en Av. San Jerónimo, número 2130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras, contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de enero de 2005, toda vez que no se apega al destino ni a la superficie permitidas en el Certificado antes descrito, razón por la cual es competencia del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, verificar en materia de uso de suelo conforme a lo establecido en el artículo 7 A. fracción I, inciso d) de la Ley de ese Instituto, a fin de garantizar el cumplimiento de las superficies establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22577-181ROHU11, de fecha de expedición 25 de mayo de 2011, así como del uso autorizado en el mismo. ----------

CONSTRUCCIÓN

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal refiere que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.----------
Al respecto, el artículo 3 fracción IV del Reglamento antes señalado, establece que la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese reglamento corresponden a la administración pública del Distrito Federal, la cual tendrá entre otras facultades la de 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. ----------

En este sentido, el artículo 39 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a los titulares de los Órganos Político-Administrativo de cada demarcación territorial, expedir licencias para ejecutar obras de construcción, ampliación, reparación o demolición de edificaciones o instalaciones o realizar obras de construcción, reparación y mejoramiento de instalaciones subterráneas, con apego a la normatividad correspondiente. Al respecto, el artículo 126, fracción II, establece que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción, expedir licencias de construcción especial y las demás que se le otorguen en materia de construcción. ----------

El artículo 47 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, establece que para construir, ampliar, reparar 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 debe

registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo.----------

Así mismo, el artículo 51 y 52 del reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

Además, el artículo 53 del mismo ordenamiento, señala los requisitos que se deben cumplir para la manifestación de construcción tipo B y tipo C, entre otros, entregar los comprobantes de pago de los derechos correspondientes; constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio; dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, para el caso de construcciones que requieran la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de este Reglamento; presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, para los casos señalados en la fracción III del artículo 51 de este Reglamento.----------

Por su parte, el artículo 65 del mismo reglamento señala que los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación de la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, para lo cual la Delegación otorgará la autorización de uso y ocupación cuando al construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días dos de diciembre de dos mil diez y doce de mayo de dos mil once, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas la existencia de una construcción no habitacional con destino de tienda de autoservicio/minisúper (Bodega Aurrera Express). ----------

Por lo que, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras, informar si contaba con Registro de la Manifestación de Construcción, planos arquitectónicos, memoria descriptiva y Constancia de Alineamiento y Número oficial para el predio de referencia. A lo que esa Dirección remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMC/035/10 de fecha 30 de agosto de 2010, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 3674-181LAAN10, de fecha 09 de marzo de 2011, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio CANO/421/10 de fecha 20 de agosto de 2010. ---

En este sentido, el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMC/035/10 de fecha 30 de agosto de 2010, señala la realización de una obra nueva con destino de Micro-industria, de un nivel,

con una superficie total por construir de 694.70 m^2, siendo esta la superficie de desplante y un área libre de 442.30 m^2 (38.90%). ----------

Por su parte, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 3674-181LAAN10, de fecha 09 de marzo de 2011, autoriza el uso de suelo de producción manufacturera básica en una superficie máxima a ocupar de 775.35 m^2, misma que sólo está permitida en la porción del predio destinado a HC (Habitacional con Comercio en Planta Baja), la cual de acuerdo al Dictamen de Determinación de Límite de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, establecido en el mismo certificado, es de 369.2170 m^2 la superficie correspondiente a la zonificación HC/2/30/MB (Habitacional con comercio en la planta baja, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda cada 200m^2 de terreno). ----------

De lo antes descrito se desprende que la superficie total por construir señalada en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMC/035/10, no se ajusta a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 3674-181LAAN10. Además, el destino de la obra de Micro-industria, es contrario a la información proporcionada por personal de la obra durante el reconocimiento de hechos de fecha doce de mayo de dos mil once, encontrándose en los siguientes supuestos jurídicos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal: ----------

> "ARTÍCULO 249.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando:
> (...)
> IV. La construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, en el certificado de zonificación para usos de suelo específico, o el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades y en la constancia de alineamiento y número oficial;
> (...)
> No obstante el estado de clausura, en el caso de las fracciones (...) y IV, de este artículo, la autoridad competente podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que procedan para hacer cesar el peligro o para corregir los daños o violaciones, quedando el propietario obligado a realizarlas.
> El estado de clausura impuesto con base en este artículo no será levantado en tanto el propietario o poseedor no dé cabal cumplimiento a lo ordenado por la autoridad competente y se realicen las correcciones correspondientes y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento."
>
> "ARTÍCULO 250.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando:
> (...)
> IV. Se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado (...)"
>
> "ARTÍCULO 253.- Se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el al (sic) avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando:
> (...)
> II. Las obras o instalaciones no concuerden con el proyecto autorizado y no se cumpla con las disposiciones contenidas en las Normas de Ordenación de los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, o no se respeten las características señaladas en el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica, certificado de acreditación de uso del suelo por derechos

adquiridos, certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o con la constancia de alineamiento y número oficial. (...)"

"ARTÍCULO 254.- En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, está facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado, en los siguientes casos:
(...)
IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en: el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos y en la constancia de alineamiento y número oficial. (...)"

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría hará del conocimiento, el resultado de la presente investigación, a fin de que en el ámbito de su competencia la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras realice las acciones necesarias e imponga las sanciones correspondientes por lo que hace a la superficie total por construir señalada en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMC/035/10, y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 3674-181LAAN10. ----------

DEMOLICIÓN

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 55 que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. Además, en el artículo 57 fracción IV del mismo Reglamento señala que las demoliciones es una de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el mismo instrumento. ----------

Por su parte el artículo 62 fracción VI del Reglamento antes citado, señala que la demolición de una edificación hasta de 60 m^2 en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m^2, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción, no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, o que se ubiquen en área de conservación patrimonial del Distrito Federal. ----------

El artículo 236 del Reglamento de referencia prevé que con la solicitud de licencia de construcción especial para demolición, se debe presentar un programa en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación. En caso de prever el uso de explosivos, el programa señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetas a la aprobación de la Delegación. ----------

Asimismo, en el artículo 243 del Reglamento multicitado señala que los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición deben ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las autoridades correspondientes en materia de vialidad, transporte y sitio de disposición final. ----------

El Reglamento de referencia establece diversas sanciones por no contar con Licencia de Construcción Especial tales como, la clausura de obras o instalaciones en ejecución de acuerdo al artículo 249 fracción VII; la clausura de obras o instalaciones terminadas de conformidad con el artículo 250 fracción II y en su

caso el artículo 253 de ese Reglamento señala que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente de cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas por no contar con esa Licencia. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los dias dos de diciembre de dos mil diez y doce de mayo de dos mil once, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Acta Circunstanciadas, documentales públicas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas la existencia de una construcción de lo que sería un Bodega Aurrera Express, sin que se constatara la indicios de demolición en el predio objeto de esta investigación. ----------

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras, informar si en los archivos de esa Dirección contaba Licencia de Construcción Especial para Demolición y documental respecto a la disposición final de los residuos sólidos de manejo especial generados en el inmueble de referencia. A lo que el Subdirector de Licencias y Uso del Suelo de la Delegación Magdalena Contreras mediante oficio BD10-1.3.3.1/423/2011, remitió diversas documentales sin enviar la Licencia Especial de Demolición. ----------

En este sentido, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el oficio de fecha treinta y uno de enero de dos mil once, signado por el C. Agente del Ministerio Público de la Unidad de Investigación Uno de la Fiscalia Desconcentrada de Investigación en Delitos Ambientales y en materia de Protección Urbana, en el que se refiere que en dicho inmueble se realizaron trabajos de demolición. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras informar si existen acciones al respecto, por lo que hace a la demolición. ----------

DERRIBO DE ÁRBOLES

La Ley Ambiental del Distrito Federal señala en el artículo 118, que para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, cuando se requiera para la salvaguarda la integridad de las personas o sus bienes, solamente si existe riesgo real y presente para las personas o para sus bienes inmuebles, en el patrimonio urbanístico o arquitectónico del Distrito Federal, cuando sean necesarias para el saneamiento del árbol y cuando deban ejecutarse para evitar afectaciones significativas en la infraestructura del lugar donde se encuentren. Esta autorización deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles. Asimismo, la poda será procedente cuando se requiera para mejorar o restaurar la estructura de los árboles. En todo caso, el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable. La Secretaría expedirá conforme a las disposiciones previstas en la Ley, las normas ambientales en las que se establezcan los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas o morales, tanto públicas como privadas, que realicen la poda, derribo y trasplante de árboles en el Distrito Federal.----------

Así mismo en el articulo 119 de la Ley en cita 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 un equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica.----------

La norma ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, tiene por objeto establecer los requisitos y las especificaciones técnicas para la poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México, y es de observancia obligatoria para las Autoridades, Empresas Privadas y Particulares que requieran realizar estas actividades, en este sentido, esta norma establece que la a poda es parte del mantenimiento que debe proporcionársele a los árboles urbanos, con varias finalidades, como mejorar su condición sanitaria y estructura. Así mismo, establece que en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física o económica, la cual se aplicará de común acuerdo entre el solicitante y la autoridad correspondiente. La restitución puede ser por causas de obra pública, obra privada, por afectar severamente la infraestructura, el equipamiento o los servicios urbanos, o como parte de un programa de mantenimiento.----------

Al respecto el artículo 345 BIS del Código Penal para el Distrito Federal vigente al momento de la presentación de esta denuncia establece que le impondrán de tres meses a cinco años de prisión y de 500 a 2,000 días multa, al que ilícitamente derribe, tale u ocasione la muerte de uno o más árboles. ------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días dos de diciembre de dos mil diez y doce de mayo de dos mil once, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Acta Circunstanciadas, documentales públicas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas la existencia de una construcción de lo que sería un Bodega Aurrera Express, sin que se constatara la indicios de la existencia de árboles en el inmueble objeto de esta investigación. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación Magdalena Contreras, informar si en los archivos de esa Dirección contaba con antecedentes de autorización para el derribo de árboles al interior del predio motivo de denuncia, así como dictamen para realizar dicho derribo. En respuesta esa Dirección informó mediante oficios BD10-1.8/1863/2011 y BD10-1.8/1864/2011, que el inmueble de referencia se identifica con la dirección de calle Huayatla número 11, Colonia Pueblo Nuevo Alto en esa demarcación, el cual no cuenta con antecedente de solicitud o autorización para el derribo de árboles, por lo que tiene averiguación previa: FEDAPUR/DA-1/T3/173/10-10 por Delito Ambiental, denuncia fue presentada por el Director General Jurídico y de Gobierno de ese Órgano Desconcentrado. ----------

Cabe destacar que de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el Oficio BD10-1.8/0666/2011 de fecha 03 de marzo de 2011, en el que la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación Magdalena Contreras informó al C. Agente del Ministerio Público de la Unidad de Investigación Uno de la Fiscalía Desconcentrada de Investigación en Delitos Ambientales y en materia de Protección Urbana que se calculó que el predio de referencia existía vegetación arbórea de la cual probablemente pudo tratarse de individuos de más de 10 metros de altura, de acuerdo a la norma ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006 se arrojó el siguiente resultado: ----------

- Restitución Física de 54 árboles a restituir de altura de 2.50 metros. ----------

- Restitución Económica de 130 salarios mínimos vigentes por árbol derribado, dando un total de 11.70 salarios mínimos vigentes, por lo que la cantidad aproximada a pagar es de $69,989.40, considerado el salario mínimo vigente a esa fecha. ----------

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que se acreditaron contravenciones a la Ley Ambiental del Distrito Federal y a la norma ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, en materia de derribo de arbolado, toda vez que se realizó el mismo sin contar con las autorizaciones establecidas en los ordenamientos antes citados. Por tal motivo, se infiere que se actualizó el supuesto previsto en el artículo 345 BIS del Código Penal para el Distrito Federal, referente al derribo, tala o muerte de uno o más árboles, a lo que Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras realizó denuncia penal correspondiente a la averiguación previa FEDAPUR/DA-1/T3/173/10-10. ----------

IMPACTO URBANO

La Ley de Desarrollo Urbano señala en el artículo 3, fracción VIII, que se entiendo por Dictamen el resultado de la evaluación técnico–jurídica emitida por la autoridad competente, respecto de un asunto sometido a su análisis, así en la fracción XIV del mismo artículo, establece que impacto urbano, es la influencia o alteración que causa una obra pública o privada en el entorno en el que se ubica. ----------

Asimismo, el artículo 63 de la Ley antes citada, establece que las construcciones que requieran dictamen de impacto urbano se sujetarán a las disposiciones que establezca el reglamento de la Ley en mención. ----------

De la misma forma, el artículo 93 de esa Ley, señala que el reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. ----------

En este sentido, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, señala en su artículo 76 que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

Además, el artículo 77 del Reglamento en mención establece los supuestos en que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, siendo los proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción, de uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción, de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción, estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo, crematorios y los señalados en la Norma de Ordenación General número 10. Así mismo, ese artículo señala que para los proyectos de uso habitacional, uso no habitacional y usos mixtos, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Por su parte, la Norma General de Ordenación No. 19, referente al Estudio de Impacto Urbano, señala que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan

llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, siendo estos proyectos de vivienda con más de 10,000 m^2 de construcción; proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m^2 de construcción; proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m^2); estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo; proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m^2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m^2 de construcción; proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000m^2 de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m^2 de construcción; crematorios y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. ----------

En este sentido, la Norma General antes referida, señala que en los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apegarse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Además, aquellas zonas clasificadas de riesgo por los ordenamientos aplicables, no serán susceptibles para otorgar autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar si el predio de referencia contaba con estudio de impacto urbano, a lo que el Director de Información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal remitió oficio DGAU-11/DOUL/1590, en el que se informa que no se localizó antecedentes de estudio de impacto urbano para el inmueble objeto de esta denuncia. ----------

Para el caso que nos ocupa, derivado del análisis del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMC/035/10 de fecha 30 de agosto de 2010 y de la Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, se desprende que la superficie total por construir para el predio ubicado en Av. San Jerónimo, número 2130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras, es de 694.70 m^2. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción en cuestión no se encuentra comprendida en el supuesto señalado en el artículo 77 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Norma General de Ordenación No. 19, toda vez que dicha obra no es mayor a los 5,000 m^2 de construcción previstos en esos ordenamientos. Por tal motivo, esta Subprocuraduría considera que no le resulta aplicable la obligación. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Esta Subprocuraduría establece que existe contravención al uso de suelo en el predio ubicado en Av. San Jerónimo, número 2130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras, toda vez que al tener doble zonificación, esa construcción rebasó la superficie máxima por ocupa

en la zonificación HC/2/30/MB que es de 369.2170 m^2 y en la zonificación H/3/50/MB que es de 911.463 m^2; correspondiendo al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación a fin de constatar el cumplimiento de las superficies establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22577-181ROHU11, de fecha de expedición 25 de mayo de 2011, así como el uso autorizado en el mismo. ----------

2. Por lo que hace a la demolición, esta no fue constatada en los reconocimientos de hechos correspondientes, teniendo solamente una referencia en el oficio de fecha treinta y uno de enero de dos mil once, signado por el C. Agente del Ministerio Público de la Unidad de Investigación Uno de la Fiscalía Desconcentrada de Investigación en Delitos Ambientales y en materia de Protección Urbana, por lo que es competencia de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras informar si existen acciones por lo que hace a la demolición. ----------

3. En materia de construcción, se desprende que existe contravenciones, toda vez que la superficie total por construir en el proyecto de referencia es mayor a la permitida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 3674-181LAAN10, de fecha 09 de marzo de 2011, y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22577-181ROHU11, de fecha de expedición 25 de mayo de 2011 que es para la zonificación HC/2/30/MB de 369.2170 m^2 y para la zonificación H/3/50/MB de 911.463 m^2. Asimismo, el destino de Micro-industria señalado en el Registro de Manifestación de Construcción RMC/035/10, es contrario a lo asentado en el reconocimiento de hechos de fecha doce de mayo de dos mil once. Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras realizar las acciones procedentes a fin de imponer las sanciones señaladas en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, considerando que la obra está ejecutada con las contravenciones antes referidas. ----------

4. En materia de derribo de árboles, la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación La Magdalena Contreras, informó que cuenta con averiguación previa: FEDAPUR/DA-1/T3/173/10-10 por Delito Ambiental, al no contar con antecedente de solicitud o autorización para el derribo de árboles, el Director General Jurídico y de Gobierno de esa Delegación presentó denuncia penal correspondiente. ----------

5. En materia de impacto urbano, la construcción de referencia, no se ubica en el supuesto señalado en el artículo 77 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la Norma General de Ordenación No. 19, por lo tanto no requiere Autorización de Impacto Urbano. ----------

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.- De acuerdo a las documentales integradas en el expediente al rubro citado, la construcción ubicada en Av. San Jerónimo, número 2130, colonia Pueblo Nuevo Alto, Delegación Magdalena Contreras, contraviene la normatividad aplicable en materia de uso de suelo; por lo que corresponde actuar al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en atención al resultado 1 de la presente resolución. ----------

SEGUNDO.- La construcción de referencia contraviene las disposiciones por lo que hace en materia de construcción por tener una superficie mayor a la permitida en los Certificados Únicos de Zonificación de Usos de Suelo con folio 3674-181LAAN10 y folio 22577-181ROHU11, teniendo además sólo una referencia de la existencia de demolición en dicho inmueble. Por lo que, notifíquese la presente a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Magdalena Contreras, a fin de que informe las acciones procedentes de los resultados 2 y 3. ----------

TERCERO.- En materia de derribo de árboles existe averiguación previa: FEDAPUR/DA-1/T3/173/10-10 por Delito Ambiental, al no contar con antecedente de solicitud o autorización para el derribo de árboles.--

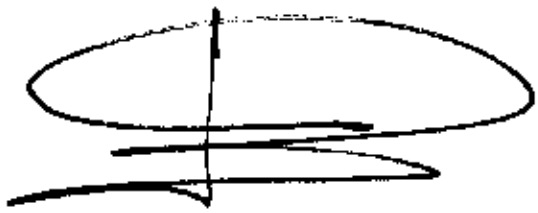
CUARTO.- En materia de impacto urbano, dicha construcción no se ubica en el supuesto señalado en el artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y la Norma General de Ordenación No. 19, por lo que no está obligada a obtener autorización en la materia de impacto urbano. ----------

QUINTO.- 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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

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

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

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



C.c.p. Lic. **Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

CMPR/CPC/EBP