Expediente: PAOT-2010-2242-SOT-1122

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de mayo de 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 la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4, fracción III; 52, fracción I, y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2242-SOT-1122, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintidós de octubre de dos mil diez, a través del cual 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 en Río Hondo, ubicado sobre Calzada Legaria entre los números 848 y 846 entre las calles de Presa Valsequillo y Miguel Cervantes Saavedra, Colonia Irrigación, Delegación Miguel Hidalgo se está realizando una construcción de manera irregular la cual contravienen el uso de suelo de "Residencial Fuente del Quijote", para la cual de manera ilegal se derribaron más de 25 árboles. Asimismo señala que dicha construcción se encuentra encima del cauce del Río hondo y que los responsables son de una constructora denominada "Magia del Carmen". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-5146-2010, de fecha tres de noviembre de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia antes mencionada por presunta contravención en materia de uso de suelo, por los trabajos de construcción que se están realizando en Río Hondo, ubicado sobre Calzada Legaria entre los números 848 y 846 entre las calles Valsequillo y Miguel Cervantes Saavedra, colonia Irrigación, Delegación Miguel Hidalgo, así como por el derribo de árboles en dicha área; radicándose al interior de esta unidad administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2010-2242-SOT-1122; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el día once de marzo de dos mil once, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de Admisión PAOT-05-300/300-5146-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría, acudió dos veces al lugar relacionado con los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----------

> **Acta de fecha veintinueve de octubre de dos mil diez.** *"(...) se observa un predio en donde están realizando una obra la cual tiene visible un letrero de manifestación de construcción tipo "B" No. RMH-B-090-10 para una obra de 12 viviendas, con la ubicación de Presa Valsequillo No. 4, Colonia Irrigación, Del. Miguel hidalgo, así mismo se observa que están en la etapa de preparación del terreno y remoción de tierra y escombro, por otro lado se observan 5 tocones de árboles al interior los cuales fueron desprendidos desde la raíz, al frente de dicho predio por la Avenida Legaria tiene el número marcado de 848 sobre el acceso principal (...)"* ----------
>
> **Acta de fecha tres de enero de dos mil doce.** *"(...) el predio (...) Presa Valsequillo número 4 y con Legaria 848 ocupando una superficie aproximada de 1460 m^2 con tres niveles de edificación repartida en 12 viviendas, que no presenta manifestación de construcción a la vista, que presenta anuncios de preventa de 12 casas con 2 recamaras, 2 cajones de estacionamiento y áreas comunes en el techo con áreas aproximadas de 270 m^2 de construcción cada una, y otro anuncio para la oficina de ventas, ambos sobre la entrada de Presa Valsequillo número 4, y sólo un anuncio de obra sobre Legaria 848, haciendo la pertinente aclaración de que se trata del mismo predio (...)"* ----------

Expediente: PAOT-2010-2242-SOT-1122

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5256-2010 de fecha once de noviembre de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si otorgó autorización para el derribo de árboles al interior del predio objeto de denuncia, y si a la fecha se ha llevado a cabo el resarcimiento del daño, señalado en su caso el lugar de restitución de conformidad con la normatividad ambiental en la materia. ----------

Al respecto, mediante oficio DGSU/0065/2011 de fecha veintiséis de enero de dos mil once, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que: ----------

> *"(...) se realizó búsqueda en los archivos de la Subdirección de Parques y Jardines y la Subdirección de Medio Ambiente y no se tiene registrado ningún antecedente de solicitud de dictamen, ni de autorización otorgada para la realización de derribo (...)"*----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-466-2010 de fecha once de noviembre de dos mil diez, dirigido al Director Responsable de la Obra del pedio objeto de denuncia, se hizo del conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo, construcción y derribo de árboles, con la finalidad de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho correspondieran, mismo que se notificó en fecha catorce de diciembre de dos mil diez, mediante cédula. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5257-2010 de fecha once de noviembre de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con antecedentes Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-090-10, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y Memoria descriptiva del proyecto. ----------

Al respecto, mediante oficio DGODU/DDU/5196/2010 de fecha veintinueve de diciembre de dos mil diez, recibido el cuatro de enero de dos mil once, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informó: ----------

> *"Anexo a la presente un legajo de catorce (14) fojas en copia simple, correspondientes al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio FMH-B-105-10, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva del Proyecto".* ----------

Documentos anexados en copia simple:

- Manifestación de Construcción Tipo B, No. RMH-B-090-10, con fecha de recepción del 25 de agosto de 2010, y fecha de vencimiento del 25 de agosto de 2013, para obra nueva, 12 viviendas en 4 niveles con uso Habitacional. ----------
- Solicitud de constancia de alineamiento y número oficial, con folio 605/10 de fecha 04 de marzo de 2010. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 13791-191CEDA10 de fecha de expedición 12 de abril de 2010, con zonificación Habitacional con Comercio en planta baja, altura 5 niveles, 30% de área libre, M (media) una vivienda por cada 50.00 m2, de la superficie total del terreno. ----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Condominio Horizontal. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-16-2011 de fecha diez de enero de dos mil once, se informó a la persona denunciante sobre el estado que guarda el procedimiento administrativo iniciado con motivo de su denuncia, así como de las acciones y gestiones para la atención de su denuncia, mismo que se notificó en fecha once de marzo de dos mil once, mediante correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos manifestados en el escrito de denuncia, investigados en el presente expediente, se refieren a la presunta contravención en materia de uso de suelo, por los trabajos de construcción que se están realizando en Río Hondo, ubicado sobre Calzada Legaria entre los números 848 y 846 entre las calles Valsequillo y Miguel Cervantes

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

De la ubicación de los hechos

De acuerdo a las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se cuenta con la documental de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 605/210, misma que la Delegación Miguel Hidalgo hizo llegar en copia simple a esta Subprocuraduría, de donde se desprende que la dirección correcta relacionada con los hechos denunciados corresponde a calle Presa Valsequillo No. 4, colonia Irrigación, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

Del Uso de Suelo

De conformidad con la competencia de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se estudia el uso de suelo correspondiente al lugar objeto de denuncia; al respecto, es aplicable al siguiente caso la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el quince de julio de dos mil diez, por lo que resultan aplicables los siguientes artículos de la Ley en comentó: ----------

> *"Artículo 43.- 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".* ----------
>
> *"Artículo 51.- (...) Las características específicas de las diferentes zonas y usos del suelo se establecerán en el reglamento y Programas correspondientes. (...)La zonificación determinará los usos destinos y reservas de suelo para las diversas zonas (...)"* ----------
>
> *"Artículo 92.- (...) 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 determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano (...)".* ----------

Para el caso que nos ocupa, al predio objeto de denuncia le aplica una zonificación de **HC/5/30/M**, (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% de área libre, M (media) una vivienda por cada 50 m2 de la superficie total del terreno), de acuerdo al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, hizo del conocimiento que cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 13791-191CEDA10 de fecha de expedición 12 de abril de 2010, en el que se lee que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, al predio ubicado en Presa Valsequillo No. 4, colonia Irrigación, le aplica una zonificación **HC/5/30/M** (Habitacional con Comercio en planta baja, altura 5 niveles, 30% de área libre, M (media) una vivienda por cada 50.00 m^2, de la superficie total del terreno), ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, en el reconocimiento de hechos de fecha tres de enero de dos mil doce, constató una construcción de tres niveles, la cual contaba a su vez con un anuncio de preventa, referente a 12 casas, con 3 recamaras y 3 cajones de estacionamiento, por lo que no se infiere contravención a la disposición normativa en materia de uso de suelo, toda vez que el predio objeto de denuncia se apega a la zonificación aplicable de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo y al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 13791-191CEDA10. ----------

De la Construcción

En relación a los hechos denunciados, resultan aplicables los siguientes artículos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de dos mil cuatro: –

> *"**Artículo 27.**- La Delegación hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas"* ———

> *"**Artículo 47.**- Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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".* ———

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha veintinueve de dos mil diez, se constató una obra en etapa de preparación del terreno, remoción de tierra y escombro, misma que contaba con letrero de Manifestación de Construcción Tipo B, RMH-B-090-10 para una obra de 12 viviendas. ———

Al respecto de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMH-B-090-10 que fue proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, misma que coincide con la que se observó en el reconocimiento de hechos antes citado, la cual tiene vigencia hasta el veinticinco de agosto de dos mil trece, y la cual será para 12 viviendas en cuatro niveles con uso destinado al habitacional. ----------

Por lo que posteriormente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, acudió nuevamente al predio relacionado con los hechos denunciados, y constató una obra de tres niveles, la cual se encontraba en etapa de acabados, y contaba con anuncio que refería las 12 viviendas. ----------

De lo antes expuesto, esta Subprocuraduría no infiere contravención en materia de construcción, toda vez que la Delegación Miguel Hidalgo a través de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informó que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMH-B-090-10 para obra nueva de 12 viviendas en cuatro niveles, tal y como se constató en el último reconocimiento de hechos. ----------

Del Derribo de Árboles

En relación a los hechos denunciados, resultan aplicables los siguientes artículos de la Ley Ambiental del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el trece de enero del dos mil, por lo que resultan aplicables los siguientes artículos de la Reglamento en comento: ----------

> *"**Artículo 118.**- Para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva.* ----------
> *La delegación podrá autorizar el derribo, poda o trasplante de árboles, ubicados en bienes de dominio público o en propiedades de particulares, cuando se requiera para la salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes, solamente en los siguientes casos.* ----------
> *(...) La autorización a que se refiere el presente artículo deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles.* ----------
> *(...) La Secretaría expedirá conforme a las disposiciones previstas en esta 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."* ----------

"Artículo 119.- 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 (...)". ----------

Asimismo, el Código Penal para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dieciséis de julio de dos mil dos, establece: ----------

"Artículo 345 BIS.- Se le impondrán de tres meses a cinco años de prisión y de 500 a 2,000 días multa, al que derribe, tale, o destruya parcialmente u ocasione la muerte de uno o más árboles." ----------

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo informó que no cuenta con antecedentes de solicitud, dictamen y/o autorización para la realización de derribo de árboles. ----------

Asimismo, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, al interior del predio se observaron cinco tocones de árboles, sin embargo, esta Unidad Administrativa no cuenta con elementos de los que pueda deducir la especie y la cantidad total de los árboles que presuntamente fueron derribados. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, en el ámbito de su competencia de conformidad con el artículo 118, 119 y 120 Bis de la Ley Ambiental del Distrito Federal valorar si existen elementos para iniciar un procedimiento administrativo sancionatorio respecto al derribo de árboles que se ejecutó en el lugar. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. El predio objeto de investigación cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 605/10 y se localiza en calle Presa Valsequillo No. 4, colonia Irrigación, Delegación Miguel Hidalgo. Asimismo, le aplica una zonificación de **HC/5/30/M**, (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% de área libre, M (media) una vivienda por cada 50 m2 de la superficie total del terreno), de acuerdo al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

2. En el reconocimiento de hechos realizado en fecha veintinueve de octubre de dos mil diez, se constató una obra en etapa de preparación del terreno, remoción de tierra que contaba con letrero de Manifestación de Construcción Tipo B, RMH-B-090-10 para una obra de 12 viviendas. ----------

3. Que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que cuenta con antecedentes de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 13791-191CEDA10, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y Manifestación de Construcción Tipo B, RMH-B-090-10 para obra nueva consistente en 12 viviendas en 4 niveles ----------

4. Personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial constató la existencia de 5 tocones de árboles, respecto de los cuales, la Dirección General de Servicios Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó que no cuenta con antecedentes de autorización y/o dictamen para el derribo de árboles. ----------

5. Que en el reconocimiento de hechos realizado el tres de enero de dos mil doce, se constató la existencia de una construcción en etapa de acabados, consistente de tres niveles, que se ajusta al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades y al Registro de Manifestación de Construcción referidos en el numeral 3 precedente. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento, es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Al predio ubicado en calle Presa Valsequillo No. 4, colonia Irrigación, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica zonificación **HC/5/30/M**, (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles de altura, 30% de área libre, M (media) una vivienda por cada 50 m2 de la superficie total del terreno), de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, por lo que no se desprenden incumplimientos en materia de uso de suelo. —
El tres de enero de dos mil doce, se constató la existencia de obra en etapa de acabados que se ajustan al Registro de Manifestación de Construcción con que cuenta la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo. ----------
Respecto al derribo de árboles, la Dirección General de Servicios Urbanos informó no cuenta antecedentes de autorización para el predio en comento. ----------
SEGUNDO.- Hágase del conocimiento el contenido de la presente, a la Dirección General Jurídico y Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, a fin de que estime las acciones procedentes por lo que hace al derribo de árboles sin contar con autorizaciones previas. ----------
TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------
CUARTO.- Remítase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo.
QUINTO- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante. ----------

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



C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.
CMRR/CPEC/MAZA