EXPEDIENTE: PAOT-2013-1342-SOT-595

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de febrero de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-1342-SOT-595, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha dos de julio de dos mil trece, una persona en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció la "(...) *la TALA ILEGAL DE ARBOLES, así como el haber sacado de mi terreno* (...) *árboles y plantas exóticas* (...) *En el terreno ubicado en Calle Rafael Checa número 73, Colonia Pueblo de Santa Rosa Xochiac, Delegación Álvaro Obregón* (...) *provocando con ello la AFECTACIÓN DE LA CUBIERTA VEGETAL, PLANTAS Y DERRIBO DE LOS ÁRBOLES* (...) *después de haber derribado los arboles* (sic) *se llevó a cabo la construcción de casas al interior del predio sin contar con los permisos necesarios* (...)". ---------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha nueve de julio de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción y derribo de árboles en el predio ubicado en Calle Rafael Checa número 73, Colonia Pueblo de Santa Rosa Xochiac, Delegación Álvaro Obregón, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2013-1342-SOT-595, notificándose a la persona denunciante vía correo electrónico el veintisiete de julio de dos mil trece.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del acuerdo citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, desde las inmediaciones del predio citado, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas en la que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha seis de agosto de dos mil trece. En el que no se constataron los hechos denunciados. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha cinco de septiembre de dos mil trece. ----------

"(...) *[una] persona manifiesta que el predio objeto de la denuncia se encuentra dentro de un juicio penal por lo que la presente diligencia se realiza desde la vía pública. Se observa un predio sin nomenclatura, ubicado entre los inmuebles identificados con los números 73 y 75 pero se identifica con el número 73, dicho predio tiene aproximadamente 15 m de frente por 60 de largo, se delimita al exterior por muros y columnas de concreto y una puerta de metal en color blanco y malla ciclónica, al interior se aprecia a una persona realizando actividades de construcción de una edificación que cuenta*

con muros de aproximadamente 1.20 cm esta construcción abarca 60 m², hay materiales como son arena, grava, tubos de PVC y cemento. No se constatan la realización de actividades relacionadas con el derribo de árboles, ni tocones ni esquilmos que refieran tales actividades, a decir de la persona que nos acompaña el derribo se realizó en el mes de enero del presente año, se aprecian en pie los siguiente árboles conocidos comúnmente como cedro piñón (3) capulines (4) ciruelo (3), trueno lejano (5) y freno (1). No se observa letrero que indique datos de la obra (...)".----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-2910-2013 de fecha veintitrés de julio de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, informar si en sus archivos obra Aviso, Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades para realizar trabajos de construcción en el predio objeto de la denuncia, así como la memoria descriptiva del proyecto, el Certificado de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. De no contar con la documentación requerida girar instrucciones a efecto de que sean solicitadas las acciones de verificación en materia de construcción en el predio de referencia, enviando a esta Unidad Administrativa un informe respecto de los resultados.----------

Al respecto, en fecha quince de agosto de dos mil trece, se recibió en esta Entidad el oficio número DGODU/CDU/1207/2013 de fecha cinco del mismo mes y año, a través del cual el Coordinador de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón informó que "(...) *después de realizar una búsqueda, en los controles y en los archivos, que obran en la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción y Anuncios* (...) *no se encontró registro alguno de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, o algún otro documento que haya sido ingresado a través de la Ventanilla Única Delegacional, del inmueble antes citado, por lo que considera improcedente enviarle la información y copias simples solicitadas* (...) le informo *se turnó oficio número DGODU/CDU/1206/2013, al Jefe de la Unidad Departamental de Verificación de Obras* (...) *en el que se envía copia de su oficio para la atención, lo anterior por ser ámbito de su competencia* (...)". ----------

Adicionalmente, se hizo del conocimiento de esta Subprocuraduría el oficio número DGDODU/CDU/1206/2013 de fecha cinco de agosto de dos mil trece, a través del cual el Coordinador de Desarrollo Urbano remitió la información citada al Jefe de Unidad de Verificación de Obras, ambos adscritos a la Delegación Álvaro Obregón. ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-2911-2013 de fecha veintitrés de julio de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Servicios Urbanos en Álvaro Obregón, informar si en sus archivos obra autorización para llevar a cabo trabajos de poda y/o derribo de árboles en el predio ubicado en Calle Rafael Checa, número 73, Colonia Pueblo de Santa Rosa, Delegación Álvaro Obregón, anexando en su caso, el dictamen y el censo correspondiente, así como el documento ingresando en esa Dirección General en el que conste la restitución, así como el lugar de plantación de los árboles derribados, señalando el tipo de especies así como el programa de mantenimiento y riego.

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-4038-2013 de fecha diez de octubre de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico en Álvaro Obregón, verificar que la obra cumpla con las obligaciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, enviando a esta Unidad Administrativa el soporte documental de las acciones realizadas. ----------

Al respecto, en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DAO/DGJ/DVA/UDVO/4351/2013 de fecha veintiséis de diciembre de dos mil trece, a

través del cual el Jefe de Unidad Departamental de Verificación de Obras en Álvaro Obregón, informó que "(...) *con fecha 14 de enero de 2014, personal adscrito a esta Unidad Departamental de Verificación de Obras, realizó reconocimiento de hechos al lugar de referencia observando 'predio de 210 m2 aproximadamente de área en el momento de visita de verificación se encontró edificación en un nivel y en la parte principal se observa levantamiento de muro, así mismo le informó que los trabajos de construcción se encuentran abandonados* (...)". ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/320-473-2013 de fecha diez de octubre de dos mil trece, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las gestiones realizadas para la atención de la denuncia, mismo que se notificó el diez de octubre de dos mil trece.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en las materias de uso de suelo, construcción y derribo de árboles en el predio ubicado en Calle Rafael Checa número 73, Colonia Pueblo de Santa Rosa Xochiac, Delegación Álvaro Obregón.----------

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. ---

Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.----------

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado el diez de mayo del año dos mil once, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, se identifica que al predio ubicado en Calle Rafael Checa número 73, Pueblo de Santa Rosa Xochiac, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HRB/2/60/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximo de construcción, 60 % mínimo de área libre) Densidad R (restringida), es decir 1 vivienda cada 500 m².----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el cinco de septiembre de dos mil trece, desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, del cual levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se asentó que se observó al interior del predio a una persona realizando actividades de construcción de una edificación que cuenta con muros de aproximadamente 120 cm esta construcción abarca 60 m² aproximadamente, hay materiales como son arena, grava, tubos de PVC y cemento.----------

En conclusión, no se desprenden incumplimientos en materia de uso de suelo, toda vez que se trata de una obra nueva en proceso de construcción de acuerdo con lo observado en el Reconocimiento de Hechos llevado a cabo por personal adscrito a esta Unidad Administrativa y de la Unidad Departamental de Verificación de Obras, sin embargo, toda vez que es clara la pretensión de construir dicha obra deberá apegarse a la zonificación HRB/2/60/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximo de construcción, 60 % mínimo de área libre) Densidad R (restringida), es decir 1 vivienda cada 500 m² de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón ----------

De la Construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 1° establece, entre otras cosas, 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, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Asimismo, el artículo 27 de dicho reglamento, establece que la Administración 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, por lo que los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas.----------

En virtud de lo anterior, en los artículos 47 y 48 del ordenamiento citado, señalan que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Por lo que en el artículo 51 fracción I de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo A corresponde a construcciones de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200m^2 construidos en un predio con frente mínimo de 6 m., dos niveles, altura mínima de 5.5 m. y claros libres no mayores de 4 m., la cual debe contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal; las verificaciones a que se refiere el Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción, referentes a obras que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las

disposiciones de la Ley, de los Programas, del Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, lo anterior de conformidad con los artículos 50 y 245 del Reglamento multicitado. --

De lo contrario, el Reglamento en cita señala en su artículo 248, las sanciones por infracciones al mismo, son las siguientes: ----------

I. Amonestación por escrito; ----------
II. Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; ----------
III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; ----------
IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
V. Clausura, parcial o total; ----------
VI. Revocación; ----------
VII. Nulidad, y ----------
VIII. Demolición, parcial o total. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el cinco de septiembre de dos mil trece, desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, del cual levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se asentó que se observó al interior del predio a una persona realizando actividades de construcción de muros correspondientes a la planta baja, abarca 60 m² aproximadamente, hay materiales como son arena, grava, tubos de PVC y cemento.----------

Asimismo, la Coordinación de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, mediante el oficio DGODU/CDU/1207/2013 informó que después de realizar una búsqueda, en los controles y en los archivos, que obran en la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción y Anuncios **no se encontró registro alguno de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, o algún otro documento que haya sido ingresado a través de la Ventanilla Única Delegacional,** del inmueble antes citado, y se turnó oficio número DGODU/CDU/1206/2013, al Jefe de la Unidad Departamental de Verificación de Obras en el que se envía copia de su oficio para la atención, lo anterior por ser ámbito de su competencia. ----------

En relación con lo anterior, el Jefe de Unidad Departamental de la Verificación de Obras en Álvaro obregón, mediante el oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/4351/2013 de fecha veintiséis de diciembre de dos mil trece, informó que con fecha catorce de enero de dos mil catorce, personal adscrito a esta Unidad Departamental de Verificación de Obras, realizó reconocimiento de hechos al lugar de referencia observando predio de 210 m² aproximadamente de área en el momento de visita de verificación se encontró edificación en un nivel y en la parte principal se observa levantamiento de muro, así mismo le informó que los trabajos de construcción se encuentran abandonados. ----------

En conclusión, es posible señalar que para llevar a cabo la construcción de obra nueva en el predio ubicado en Calle Rafael Checa número 73, Pueblo de Santa Rosa Xochiac, Delegación Álvaro Obregón, el propietario, poseedor y/o responsable previamente a su realización, no registró la Manifestación de Construcción correspondiente para la legal ejecución de dichos trabajos, lo que incumple lo dispuesto en el artículo 21 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón iniciar el

procedimiento administrativo correspondiente informando a esta Entidad el resultado de las acciones que realice. ----------

Del derribo de árboles

La Ley Ambiental del Distrito Federal vigente al momento de la presentación de la denuncia, publicada el trece de enero del dos mil y reformada el veintinueve de noviembre de dos mil diez, ambas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, establece en su artículo 118 que 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. Asimismo, la autorización a que se refiere deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles. ----------

Asimismo, en el artículo 120 Bis de la Ley en cita, se prevé que las acciones de inspección e imposición de medidas de seguridad, correctivas o de urgente aplicación y sanciones, respecto a las disposiciones previstas en el capítulo sobre poda, derribo y trasplante de árboles, corresponden a las Delegaciones Políticas en su respectiva circunscripción territorial, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a otras autoridades por cuestiones diversas. ----------

Por otra parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deben cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en el Distrito Federal. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día cinco de septiembre de dos mil trece, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se asentó que no se constató el derribo de árboles, ni se observó la presencia de tocones y/o esquilmos que indiquen tales actividades, a decir de la persona que acompañó al personal en la visita de reconocimiento de hechos el derribo se realizó en el mes de enero del año dos mil trece, por lo que no pasa desapercibida la temporalidad de los hechos toda vez que la denuncia se realizó el dos de julio de dos mil trece.----------

Adicionalmente, de la consulta realizada a las imágenes históricas mediante la herramienta Google Earth, de fecha veintiséis de abril de dos mil doce y once de febrero de dos mil trece, dicho inmueble contaba con la misma superficie de masa arbórea. ----------

En conclusión, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos de prueba suficientes para identificar la existencia de presuntos incumplimientos en materia derribo de árboles en el predio ubicado en Calle Rafael Checa, número 73, Colonia Pueblo de Santa Rosa Xochiac, Delegación Álvaro Obregón, toda vez los hechos no se constataron ni elementos que indique la realización de los mismos. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- En materia de uso de suelo, no se desprenden incumplimientos, toda vez que se trata de una obra nueva en proceso de construcción con un nivel de altura de acuerdo con lo observado en el Reconocimiento de Hechos llevado a cabo por personal adscrito a esta Unidad Administrativa y el personal adscrito a la Unidad Departamental de Verificación en Álvaro

Obregón, sin embargo, toda vez que es clara la pretensión de construir dicha obra deberá apegarse a la zonificación HRB/2/60/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximo de construcción, 60 % mínimo de área libre) Densidad R (restringida), es decir 1 vivienda cada 500 m² de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

- En materia de construcción, el propietario, poseedor y/o responsable, previamente a realizar la construcción de obra ubicada en en Calle Rafael Checa número 73, Pueblo de Santa Rosa Xochiac, Delegación Álvaro Obregón, no registró la Manifestación de Construcción correspondiente para la legal ejecución de dichos trabajos, lo que incumple lo dispuesto en el artículo 21 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón iniciar el procedimiento administrativo correspondiente informando a esta Entidad el resultado de las acciones que realice. ----------

- En materia de derribo de árboles, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos de prueba suficientes para identificar la existencia de presuntos incumplimientos en materia derribo de árboles en el predio ubicado en Calle Rafael Checa, número 73, Colonia Pueblo de Santa Rosa Xochiac, Delegación Álvaro Obregón, toda vez los hechos no se constataron ni se observaron elementos que indique la realización de los mismos. ----------

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.- No se desprenden incumplimientos, toda vez que se trata de una obra nueva en proceso de construcción con un nivel de altura de acuerdo con lo observado en el Reconocimiento de Hechos llevado a cabo por personal adscrito a esta Unidad Administrativa y el personal adscrito a la Unidad Departamental de Verificación en Álvaro Obregón, sin embargo, toda vez que es clara la pretensión de construir dicha obra deberá apegarse a la zonificación HRB/2/60/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximo de construcción, 60 % mínimo de área libre) Densidad R (restringida), es decir 1 vivienda cada 500 m² de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

SEGUNDO.- En materia de construcción, el propietario, poseedor y/o responsable, previamente a realizar la construcción en el inmueble en comento, no registró la Manifestación de Construcción correspondiente para la legal ejecución de dichos trabajos, lo que incumple lo dispuesto en el artículo 21 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón iniciar el procedimiento administrativo correspondiente en materia de construcción informando a esta Entidad el resultado de las acciones que realice. ----------

CUARTO.- 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.----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.----------

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica en Álvaro Obregón. ----------

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

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

CMRR/ACC