RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de noviembre de dos mil doce.

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción III, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-0599-SPA-0286, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo de 2011, una persona que 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 presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia:

> *(…) que el área verde ubicada al frente de la Avenida del Imán número 580, Rinconada Playas, edificio Biarritz, colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán; entre calle Aztecas y calle Céfiro, fue eliminada con la intensión de colocar piso. Lo anterior con la intención de hacer espacios para fiestas u otro tipo de actividades, hechos que han estado llevando a cabo el C. (…), administrador del edificio, que habita en el departamento (…) del mismo edificio. Es importante mencionar que desean hacer lo mismo con el jardín que se encuentra en la entrada posterior del edificio (…)*

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/200-0949-2011 del 28 de marzo de 2011, admitió a trámite la denuncia radicándose en la Subprocuraduría de Protección Ambiental, en la Dirección de Atención e Investigación de Delitos Ambientales bajo el expediente PAOT-2011-0599-SPA-0586. Debido a que personal de esta entidad intentó, en tres ocasiones, realizar la notificación del Acuerdo de Admisión en el domicilio de la persona denunciante sin tener éxito, el mencionado documento se notificó por estrados el día 30 de marzo de 2012.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo de Admisión PAOT-05-300/200-0949-2011, el día 19 de abril de 2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la visita de reconocimiento de los hechos denunciados, constatando que:

> *(…) que el edificio Biarritz, cuenta con dos accesos en las cuales se conservan áreas verdes a los alrededores, asimismo se aprecia que se ha colocado piso, así como la eliminación de una parte de estas áreas verdes, dejando solo algunos individuos arbóreos a los cuales se les construyó su cajete Por otra parte en la entrada de la parte trasera del edificio se encontró material de construcción así como la colocación de una plancha de concreto lo cual eliminó una parte de las áreas verdes (…)*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
Ciudad de México

Mediante oficio número PAOT-05-300/200-1600-2011 del 02 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó al administrador del edificio Biarritz, ubicado en Avenida del Imán número 580, colonia Pedregal de Carrasco, delegación Coyoacán, se presentara en las oficinas de esta Procuraduría el día 13 de mayo de 2011, con objeto de comparecer y manifestar lo que a su derecho convenga.

Al respecto, el día 13 de mayo de 2011, se recibió en estas oficinas escrito de misma fecha por medio del cual el administrador del edificio Biarritz, ubicado en Avenida del Imán número 580, colonia Pedregal de Carrasco, delegación Coyoacán, indicó que los hechos denunciados son falsos e infundados, exponiendo las aclaraciones correspondientes:

(...)

1. *Con relación al hecho consistente en "el área verde al frente de la Avenida del Imán número 580, Rinconada Playas, edificio Biarritz, colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán; entre calle Aztecas y calle Céfiro, fue eliminada con la intensión de colocar piso ", que se me imputa en mi calidad de Administrador del edificio Biarritz, comento a usted que es totalmente equivocada ya que precisamente al frente de la Avenida del Imán número 580,* ***NO EXITE ÁREA VERDE ALGUNA, ya que al frente de la Avenida del Imán número 580 solo existe la barda perimetral que delimita la unidad habitacional y la banqueta en donde no hay áreas verdes, motivo por el cual resulta totalmente falsa e infundada la aseveración hecha por la parte denunciante.***

   En este mismo sentido, he de precisar a usted que el sitio en donde se llevaron a cabo los arreglos es en los dos accesos norte y sur del Edificio Biarritz que se encuentra al interior de dicha unidad habitacional.

2. *Con relación al hecho consistente en "fue eliminada con la intención de colocar piso", comento a usted que únicamente fue modificada una pequeña parte de aproximadamente un metro cuadrado de una jardinera debido a que en dicho sitio se detectó una importante fuga de agua potable (...), misma que se reportó a la Comisión de Aguas de la Ciudad de México siendo proporcionado el número de reporte número 147149 por la (...) de dicha institución. Cabe mencionar que no se presentó personal alguno de la Comisión de Aguas para reparar la fuga y dada la urgencia (...), en consenso con los condominios se hizo por acuerdo tomado en la asamblea de vecinos (...)*

3. *En cuanto a la aseveración hecha por la parte denunciante en el sentido de que el motivo de que este arreglo obedeció a la "intención de hacer espacios para fiestas u otro tipo de actividades" comento a usted que* ***no es verdad*** *(...) sino que dicho acuerdo obedece a la necesidad de cambiar el piso por el estado de deterioro en el que este se encontraba.*

4. *Por lo que se refiere a la afirmación que hace la parte denunciante: "Es importante mencionar que desean hacer lo mismo con el jardín que se encuentra en la entrada posterior del edificio", manifiesto a usted que* ***no es verdad que se haya eliminado el jardín*** *(...),* ***ya que únicamente se realizó la colocación del piso, con lo cual la jardinera no se afectó;*** *situación que se encuentra debidamente documentada con la minuta de la junta de vecinos (...)*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Cabe mencionar que los arreglos que se llevaron a cabo consistieron en el cambio de piso porque ya se encontraba deteriorado, cuyo tema fue planteado y aprobado mediante el voto directo de los condóminos en la junta de vecinos celebrada el día 20 de enero del año en curso; igualmente de esta forma se realizó la selección de la loseta el día 12 del mes de marzo del año en curso.
La selección del contratista se hizo a partir de invitación a los condóminos para que presentaran las cotizaciones (…) todo con la aprobación de la junta de condóminos realizada el día 24 de febrero del año en curso (…).

Reitero que durante la realización de los arreglos para la colocación de piso, se detectó una importante fuga de agua en el área que se localiza en el lado norte haciendo de mi parte el respectivo reporte ante la Comisión de Agua de la Ciudad de México con número de reporte 147149 y que fue recibido por la (…).
Debido a que transcurrieron aproximadamente 7 días sin que tuviéramos respuesta, en la junta de vecinos celebrada el día 12 del mes de marzo del año en curso se acordó que dada la urgencia y necesidad de para la fuga de agua en forma inmediata, procediéramos a realizar la reparación por cuenta de los condóminos del edificio Biarritz, ya que personal alguno de la Comisión de Agua no se presentó en el lugar.
Se hizo la reparación de los tubos que quedaban por debajo de la jardinera en donde se encontraba la fuga de agua y, con el objeto de protegerlos de la humedad de la jardinera se tomó la decisión de realizar un corte en la jardinera de aproximadamente un metro x un metro y de esta manera por una parte, proteger la tubería de la excesiva humedad y por la otra, tener libre acceso a los medidores que se encuentran en este mismo espacio pegados a la pared. En conclusión, el área de la jardinera que se modificó es de aproximadamente un metro cuadrado, (…)

Mediante oficio PAOT-05-300/210-1764-2011 del 12 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado en atención a su escrito de denuncia. El mismo fue notificado mediante notificación por estrados el día 30 de marzo de 2012.

El día 23 de enero de 2012 personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un segundo reconocimiento de hechos constatando que:

(…) se observó que las entradas al edificio Biarritz no han sido modificadas contando con las jardineras en ambos extremos del pasillo sin retiro de árboles y/o arbustos.

Posteriormente en las áreas verdes ubicadas frente al edificio se observaron varios arbustos y plantas ornamentales que fueron recién plantados, así como tres ficus jóvenes.

En este momento salió un vecino del edificio al cual le pregunto sobre estos individuos arbóreos y arbustos refiriendo que fueron colocados por el antiguo administrador del edificio teniendo ya varios meses de esto (…)

Ciudad de México
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del análisis del escrito inicial de la denuncia, así como de los hechos acreditados en el expediente y descritos en el apartado de atención e investigación del presente instrumento es de considerar lo siguiente:

En el escrito de denuncia se señala que un área verde del edificio Biarritz dentro de la unidad habitacional localizada en Rinconada Playas, Avenida del Imán número 580, colonia Pedregal de Coyoacán, delegación Coyoacán, presuntamente fue afectada con la intención de hacer espacios para fiestas.

En relación a lo anterior mediante reconocimiento de hechos se constató que el edificio Biarritz cuenta con dos entradas en las cuales se aprecian trabajos de colocación de piso nuevo y la reducción de tres jardineras. Al respecto es de considerar los siguientes preceptos jurídicos:

Ley Ambiental para el Distrito Federal:

(...)
ARTÍCULO 87.- *Para los efectos de esta Ley se consideran áreas verdes:*
(...)
III. Jardineras;
(...)
ARTICULO 88 bis 1. *En los parques y jardines, plazas jardinadas (Sic) o arboladas, zonas con cualquier cubierta vegetal en la vía pública, alamedas y arboledas, jardineras y barrancas, queda prohibido:*
II. El cambio de uso de suelo
(...)

Artículo 90. *En caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, en los siguientes términos:*

I. Restaurando el área afectada; o
II. Llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta.
Las alternativas referidas deberán ser consideradas por las autoridades competentes en el orden en que se enuncian.
La reparación de los daños causados a las áreas verdes podrá ordenarse por las autoridades competentes, como medida correctiva o sanción.
Excepcionalmente, en caso de que el daño realizado sea irreparable en términos de las fracciones I y II del presente artículo, el responsable deberá pagar una compensación económica que deberá destinarse al fondo ambiental público, a efecto de aplicarse a restauración o compensación de áreas afectadas.
Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de las medidas correctivas o sanciones adicionales que sean procedentes por infracciones a lo dispuesto en la presente ley.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

Ley de Propiedad en Condominio.

> ***Artículo 21.-*** *Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio:*
> *(…)*
> ***VI.*** *Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de una o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General, lo anterior de conformidad con lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, Código Penal del Distrito Federal y en la escritura constitutiva del condominio; sin embargo, en caso de que los árboles representen un riesgo para las construcciones o para los condóminos o poseedores, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la Secretaría del Medio Ambiente, se determinarán las acciones más convenientes a realizar.*
> *La no observancia a esta fracción y en caso que una área verde sufra modificación o daño, el administrador condómino o poseedor deberá dar aviso a la Procuraduría.*

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría de Protección Ambiental citó al administrador del condominio Biarritz a comparecer y exponer los hechos y las pruebas correspondientes, manifestando que el motivo por el que se realizaron las modificaciones en el piso y la jardinera no fue para hacer un espacio de convivencia, sino que fue por una fuga que se presentó en la tubería de agua potable del edificio, la cual ya habían reportado al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para que la fueran a reparar (presentando el número de reporte), sin embargo al no recibir respuesta, se tomaron las medidas para subsanar el daño.

Cumpliendo con el artículo 108 fracción II de la Ley Ambiental del Distrito Federal, el cual establece que:

> *(…)*
> *ARTÍCULO 108.- Son obligaciones de los habitantes del Distrito Federal:*
> *(…)*
> *II. Reparar las fugas de agua dentro de sus predios;*
> *(…)*

Asimismo presentó evidencia fotográfica que respalda su dicho en las cuales se muestran la reparación de la tubería y con la finalidad de evitar que en lo sucesivo este incidente vuelva a repetirse se optó en dejar libre la tubería así como los medidores y tomas de agua reduciendo tres jardineras de la entrada al edificio.

En relación a la colocación de piso estos trabajos fueron consensados con los condóminos en asambleas estando todos de acuerdo sin ninguna otra finalidad de mejor la entrada y vista del edificio, mostrando las actas de acuerdos levantadas en asamblea condominal firmadas por estos.

Ciudad de México

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Sin embargo se le hizo del conocimiento al administrador que en apego al artículo 90 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, el cual fue descrito en los párrafos anteriores debería de realizar las acciones de compensación a efecto de restituir un área equivalente a la afectada, manifestando estar en la mejor disposición de realizarlo.

Durante el segundo reconocimiento de los hechos denunciados se constató que en las áreas verdes ubicadas frente al edificio se observaron varios arbustos y plantas ornamentales que fueron recién plantados, así como tres ficus jóvenes los cuales fueron plantados por el administrador en compensación de las áreas verdes reducidas.

Por todo lo descrito en este apartado esta autoridad da por concluida la investigación de la denuncia ya que no existen elementos materiales para poder seguir sustanciando el procedimiento de atención a la denuncia, lo anterior de acuerdo a lo instruido en el artículo 27 fracciones III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F., los cuales indican que:

> *(...) El trámite de la denuncia se dará por terminado mediante la resolución en los supuestos siguientes:*
>
> *III. Cuando se han realizado las actuaciones previstas por esta ley y su Reglamento, para la atención de la denuncia. (...)*

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Existen elementos que permiten a esta Subprocuraduría concluir lo siguiente:

1. Se constató que en el edificio Biarritz ubicado en Avenida del Imán número 580, Rinconada Playas colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, cuenta con dos accesos en las cuales se conservan áreas verdes a los alrededores, realizando la reducción para salvaguardar la integridad del inmueble debido a una fuga de agua potable realizándose la compensación correspondiente de estos actos en apego a la Ley Ambiental del Distrito Federal.

2. En relación a la colocación de piso esta se realizó solo con el objetivo de dar mejor vista al edificio y fue consensado y aprobado en asamblea condominal.

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: ----------

Gobierno del Distrito Federal
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

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

PRIMERO.- 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.----------

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

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

Así lo proveyó y firma por duplicado Mónica Viétnica Alegre González, Subprocuradora de Protección Ambiental, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

C.c.p Lic. Miguel Ángel Cancino.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

MVAG/FARM/AMAR/RCM