CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-2017-SOT-885

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 OCT 2015 . ----------

La Subprocuraduría del 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 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2017-SOT-885, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiuno de agosto de dos mil catorce, 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 denunció ante esta Institución "(...) *La presunta violación al uso de suelo y falta de permisos y autorizaciones para llevar a cabo la construcción de un autolavado* (...) *se encuentran diversos árboles en buen estado fitosanitario* (...) *presumo que serán derribados* (...)" en el predio ubicado en calle Graciela, número 58, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha cuatro de septiembre de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), materia de construcción (obra nueva) y materia ambiental (derribo de arbolado) en calle Graciela, número 58, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el diecinueve de septiembre de dos mil catorce, mediante cédula correspondiente. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce: "(...) *El predio cuenta con un frente de 9 metros sobre la calle Ezequiel aproximadamente, sobre esta calle se encuentran 2 árboles de nombre común ficus de aproximadamente 4 metros de altura y resto secos de*

un árbol sobre la banqueta, 15 metros sobre la calle Graciela se observan tres árboles 2 ficus de aproximadamente 4 metros de altura y un laurel de aproximadamente 5 metros de altura. Al interior del predio se observan trabajos de construcción así como trabajadores y un encargado (...) quien mencionó que en el lugar se construye un lavado automotriz, así como que no cuentan con el letrero con los datos general de la obra, sobre el piso se observan tarimas de madera, arena, grava, malla electro soldada, cableado y tabiques grises, en la colindancia poniente del predio se observa una pileta construida con tabiques grises y repellada con una altura de un metro (...) por 10 metros de largo. Al fondo del predio en la esquina sur-poniente se encuentra una construcción de aproximadamente 5 por 3 metros (...) En la totalidad del predio se observa una plancha de concreto (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha siete de julio de dos mil quince: "(...) *se observa un establecimiento mercantil en funciones con giro de autolavado denominado "Estética automotriz Vintage Wash" con cuatro automóviles al interior del predio y tres automóviles en la calle (arroyo vehicular) a los cuales los están lavando. Durante la presente diligencia no se observan actividades de construcción (...) Dicho autolavado cuenta con un cuerpo constructivo de un nivel aproximadamente de 3 m2, así como piletas de agua y una plancha de concreto. Nos atiene el encargado quien (...) nos da una copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55857-151SAMA14 de fecha de expedición del 07 agosto 2014 (...)*". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veinticuatro de agosto de dos mil quince: "(...) *se observa un autolavado sin actividades ni personas al interior del mismo, asimismo se observan 3 individuos arbóreos obre la calle de Graciela de la especie ficus; es de señalar que uno de los tres se observa que le realizaron una poda o desmoche de una de las ramas. Sobre la calle de Ezequiel se observan tres individuos arbóreos, dos de la especie ficus y una palmera. Asimismo, se observa un tocón tapado con esquilmos (...)*". ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-4746-2014, de fecha once de septiembre de dos mil catorce), informar si cuenta con Certificado de zonificación de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/21084/2014 de fecha primero de octubre de dos mil catorce, se informó que el predio objeto de investigación cuenta con cuatro certificados, mismos que fueron remitidos mediante oficio SEDUVI/DGAU/22500/2014 de fecha veinte de octubre de dos mil catorce. ----------

Expediente: PAOT-2014-2017-SOT-885

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero*.- (of. PAOT-05-300/300-4747-2014, de fecha once de septiembre de dos mil catorce), informar si cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción, Constancia de Alineamiento, Memoria Descriptiva y Número Oficial, Certificado de Uso de suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/2906/2014 de fecha ocho de octubre de dos mil catorce, se informó que no existe antecedente para el predio en cuestión. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero*.- (of. PAOT-05-300/300-4748-2014 y PAOT-05-30/300-3199-2015, de fechas once de septiembre de dos mil catorce y diecisiete de julio de dos mil quince), realizar visita de verificación en materia de construcción toda vez que no se observó ningún letrero que señale los datos del permiso o información de la obra, así como informar el resultado de la misma, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta por parte de esa autoridad. ----------

A la *Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero*.- (of. PAOT-05-300/300-4734-2015 y PAOT-05-300/300-5643-2015, de fechas veintiocho de agosto y ocho de octubre de dos mil quince), informar si cuenta con antecedente de autorización para poda y/o derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente y en caso contrario realizar las acciones pertinentes respecto a la restitución conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012. Mediante oficio DMU/SAV/042/2015 de fecha veinte de octubre de dos mil quince, se informó que no se cuenta con solicitud de autorización para realizar derribo de arbolado en dicho predio, por lo que mediante Dictamen Técnico con folio 000339 de fecha veintidós de septiembre de dos mil quince, se concluyó en resarcir el daño por el derribo de un árbol y desmoche de un individuo arbóreo adicional, requiriéndose la restitución de 5 árboles o bien de 500 días de multa, sanción que fue notificada el dos de octubre de dos mil quince.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3198-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado el veinte de julio de dos mil quince, por medio de correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer

párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Desarrollo Urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el quince de julio de dos mil diez, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

En ese sentido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se desprende que en el predio objeto de investigación existe un autolavado denominado "Estética Automotriz, Vintage Wash", asimismo, quien dijo ser el encargado proporcionó copia simple del Certificado de Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55857-151SAMA14 de fecha de expedición del siete de agosto de dos mil catorce. ----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día doce de agosto de dos mil diez, al predio investigado le aplica la zonificación HC 4/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para servicio automotriz de lavado se encuentra permitido. ----------

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal cuenta con el Certificado de Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55857-151SAMA14 de fecha de expedición del siete de agosto de dos mil catorce, el cual corroborara la zonificación señalada en el párrafo anterior. ----------

En razón de lo anterior, se desprende que el autolavado denominado "Estética Automotriz, Vintage Wash" ubicado en calle Graciela, número 58, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Certificado de Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55857-151SAMA14 de fecha de expedición del siete de agosto de dos mil catorce, el cual se apega a los usos de suelo permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero.--

Construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, 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. ----------

En ese sentido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se desprende que en el predio objeto de investigación se ejecutó la construcción de un firme de concreto, una pileta y un cuerpo constructivo de aproximadamente 5x3 metros. ----------

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero no cuenta con antecedente de Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la construcción de un firme de concreto, una pileta y un cuerpo constructivo de aproximadamente 5x3 metros no requieren Registro de Manifestación de Construcción, no obstante lo anterior, se solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-4748-2014 y PAOT-05-30/300-3199-2015, de fechas once de septiembre de dos mil catorce y diecisiete de julio de dos mil quince, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero realizar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación. ----------

Por lo anterior, se desprende que la construcción del firme de concreto, una pileta y un cuerpo constructivo de aproximadamente 5x3 metros no requieren Registro de Manifestación de Construcción.--

Materia ambiental (derribo de arbolado)

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, disponen que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo.----------

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen, entre otras, poda y derribo de árboles en el Distrito Federal, señala en el apartado 7.4.4., que para el derribo de árboles derivado de la ejecución de un obra pública o privada se deberá contar con la autorización de la unidad administrativa que corresponda, en la cual se deberán estipularse las medidas de restitución y las especificaciones en cuanto al manejo de los residuos del derribo. ----------

En el caso que nos ocupa, del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia del desmoche de uno de los tres individuos arbóreos ubicados en la calle de Graciela, así como un tocón sobre la calle Ezequiel. ----------

Al respecto, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero no cuenta con antecedente alguno de solicitud de autorización para el derribo de árboles para el inmueble objeto de la denuncia, por lo que mediante dictamen técnico, determinó resarcir el daño por el derribo de un árbol y desmoche de un individuo arbóreo adicional, requiriéndose la restitución de 5 árboles o bien de 500 días de multa, sanción que fue notificada el dos de octubre de dos mil quince a quien corresponda.--

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó la existencia de un autolavado denominado "Estética Automotriz, Vintage Wash" en calle Graciela, número 58, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

2. Al inmueble ubicado en calle Graciela, número 58, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HC 4/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para servicio automotriz de lavado se encuentra permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero. ----------

3. El inmueble cuenta con Certificado de Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 55857-151SAMA14 de fecha de expedición del siete de agosto de dos mil catorce, el cual se apega a los usos de suelo señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero. ----------

4. Se construyó un firme de concreto, una pileta y un cuerpo constructivo de aproximadamente 5x3 metros realizados en el inmueble investigado, el cual no requieren Registro de Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

5. La Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero no cuenta con autorización para el derribo de árboles en el inmueble investigado, por lo que mediante dictamen técnico correspondiente determinó resarcir el daño por el derribo de un árbol y desmoche de un individuo arbóreo adicional, imponiendo la restitución de 5 árboles o bien de 500 días de multa, sanción que fue notificada el dos de octubre de dos mil quince a quien corresponda. ----------

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

Expediente: PAOT-2014-2017-SOT-885

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

---------- **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.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante. ----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

JELN/MBC/EBP