RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 2013 ----------

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 y VI, 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-2012-272-SOT-144, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha quince de febrero de dos mil doce, una persona que en apego al artículo 28 fracción I y 39 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 con motivos de las labores de limpieza de un terreno para llevar a cabo la construcción de un edificio, los días 14 y 15 del mes en curso se han llevado a cabo el derribo de varios árboles que se encontraban al interior del predio ubicado en la Avenida Popocatépetl núm. 506, antes 508, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez; solicito se investigue si la obra cuenta con todos los permisos necesarios y la legalidad de los mismos, incluyendo los referentes al derribo de los árboles y el cumplimiento de los derribados (...)"; tomando en cuenta que la denuncia cumple con los requisitos previstos en los artículos 22 y 22 BIS 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito federal, y 73 de su Reglamento se emite lo siguiente: ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 29 de febrero de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción y derribo de árboles llevadas a cabo en el predio ubicado en la Avenida Popocatépetl núm. 512, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez.----------

En atención a lo instruido en los numeral QUINTO de los acuerdos referidos en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó desde el espacio público el reconocimiento de los hechos denunciados, del predio en cuestión, levantando el acta circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha uno de marzo de dos mil doce: ----------

> "(...) constituidos en Av. Popocatépetl **No. 512**, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, *se observa un predio de aproximadamente 4,300 m2 dentro del cual se realizan actividades de excavación y derribo de árboles (...) se observa una excavación de 250 m2 se superficie con 2.5 de fondo así mismo se observa una palmera y a una jacaranda de aproximadamente 12 metros de altura, las cuales se encuentran desplantadas, con cepellón que cubre sus raíces, igualmente se observan otras especies (Jacaranda, Hule, Palmera, entre otras) en las cuales*

se observan trabajos de poda (...)el encargado de la obra presenta en copia simple los siguientes documentos: Autorización para el derribo 39 árboles (...) y 2 trasplantes conformados por palmeras. Dicha autorización se nos proporciona en copia simple con No. de Folio 0352/2011, de fecha 08 de Febrero de 2012, así como copia simple de la Manifestación de Construcción Tipo B con número FBS-0950-11, de fecha 9 de diciembre de 2011. Por otra parte, el encargado de la obra, comenta que el proyecto va enfocado a construir una agencia automotriz. Cabe mencionar que sobre la banqueta ubicada frente al predio en cuestión se encuentran 11 tocones anclados de individuos arbóreos. Por último se hace, con la persona que atiende la presente diligencia, entrega el oficio PAOT-05-300/300-985-2012 mediante el cual se le informa el motivo de la denuncia, así como los documentales que deberá presentar en las oficinas de esta Subprocuraduría (...)". ----------

Requerimientos de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con número de folio: PAOT-05-300/300-985-2012 al Propietario, Encargado y/o Poseedor del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 08 de marzo de 2012, atendiendo el requerimiento informó lo siguiente: "(...)

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 22004-181NAED11, expedido en fecha 25 de mayo de 2011, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------
2. Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición con No. FBJ-0797-2011, emitida por la Delegación Benito Juárez.----------
3. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio FBJ0950-11, para obra nueva autorizada por esa demarcación política, así como la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) presentados para registro de dicho proyecto: se entrega copia simple de toda la documentación antes descrita.----------
4. Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 1147.----------
5. Dictamen y/o autorización para el derribo de árboles con folio 0352/2011, emitido por parte de la Delegación Benito Juárez. ----------
   Testimonio Notarial Número 120956 de Lic. José Ángel Villalobos Magaña, Notario No 9 del D.F con el cual se acredita la personalidad del representante. ----------
6. Copia simple de la identificación oficial del representante legal.----------

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 Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (of. **PAOT-05-300/300-1096-2012, de fecha 5 de marzo 2012**), Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición; Opinión o dictamen para el predio, toda vez que se encuentra en un área de Actuación de Conservación Patrimonial; Registro de Manifestación de Construcción No de folio FBJ-0950-11 de fecha de 9 de diciembre de 2011; Licencia de Fusión autorizada para los predios 512, 510, 508 y 506; Certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades expedida por la Secretaria de Desarrollo Urbano. Mediante oficio **UDMLEC/1120/2012,** de fecha 13 de abril de 2012, se informa que cuenta con Licencia de Construcción Especial para la Demolición Total No. FBJ-0797-2011; Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1147; Memoria Descriptiva; Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1880/11,

mediante el cual se emite dictamen favorable en materia de conservación patrimonial; Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0950-11 con registro número RBJB-0287-11, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 22004181NAED11. ----------

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez.- (of. **PAOT-05-300/300-1095-2012, de fecha 5 de marzo 2012**), si ha otorgado autorización de derribo de árboles en los predios de referencia, proporcione dictamen y autorización para dicha acción, así como el tipo de resarcimiento para compensar los arboles afectados por la obra. A través de oficio **DGSU/DSMU/CO/0292/2012**, de fecha 9 de marzo de 2012, se informa que cuenta con autorización para el derribo de 39 árboles (13 al interior y 26 al exterior) y trasplante de 2 palmeras canarias con No de folio 0352/2011; 41 dictámenes técnicos elaborados por personal técnico acreditado por la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal; Recibo No 016 de fecha del 08 de febrero de 2012, firmado por el Jefe Departamental de Áreas Verdes, el cual soporta la entrega de 171 árboles y 11,700 plantas arbustivas como medida de restitución por el derribo de árboles en el predio en comento recibidas y quedando a resguardo en el deposito ubicado en el parque Francisco Villa; Copia de recibo de pago de derechos No BJ00430, por un monto de $223.00 (doscientos veintitrés pesos 00/100 M.N.); Copia de recibo de ingresos por productos o aprovechamientos No. De folio: DCA 02144543, por un monto de $95,842.00 (noventa y cinco mil ochocientos cuarenta y dos pesos 00/100 M.N.) por el servicio de derribo de 39 árboles, de los cuales se encuentran en el interior y 13 en el exterior de acuerdo a la autorización 352/2011; Copia de informe fotográfico del trasplante de dos palmeas canarias; del predio comento al parque Francisco Villa (Venados).----------

A la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos Instituto Nacional de Antropología e Historia.- (**PAOT-05-300/300-1097-2012 con fecha 5 marzo de 2012)** Si el inmueble ubicado en Av. Popocatépetl, numero 512 colonia Xoco, Delegación Benito Juárez; se encuentra catalogado por ese instituto, en su caso, informe cual es la naturaleza del mismo, sus antecedentes, el valor que se le atribuye, la superficie sobre la que se ubica, el número y domicilio del propietario o poseedor del que se tenga registro en su caso; los actos traslativos de dominio inscritos parar el bien y/o cambio de destino para el inmueble de mérito. Así como el reporte fotográfico del bien inmueble en comento. Adicionalmente haga el conocimiento de esta entidad si en sus archivos existen antecedentes de la solicitud, autorización, dictamen u opinión respecto a los trabajos de demolición y construcción de obra realizados en el inmueble ubicado en el predio de mérito. Mediante el oficio número **401.F(22)47.2012/1050 con fecha de 04 de abril de 2012**, a través del cual informa que el inmueble referido no es un monumento histórico ni colinda con algún inmueble considerado monumento, así mismo, no se localiza dentro de una Zona de Monumentos Históricos declarada, en consecuencia, no se encuentra sujeto a la competencia de esta institución.----------

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.- (**PAOT-05-300/300-1098-2012 con fecha 16 abril de 2012).** Si el inmueble ubicado en la Av. Popocatépetl, número 512, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez; se encuentra catalogado por este instituto, en sus caso informe cual es la naturaleza bajo la cual se encuentra. Si en los archivos de esa dirección existen antecedentes de la solicitud, autorización. Dictamen u opinión respecto a los trabajos de demolición que se realizaron en el inmueble. Si en los archivos de esa dirección existen antecedentes de la solicitud, autorización. Dictamen u opinión respecto a los trabajos de construcción en el predio mérito. Mediante el oficio número **0697-C/0312 con fecha de 17 de abril de 2012**, a través del cual informa que: Haciendo referencia a nuestro oficio No 1390-C/546 no se encuentra incluido en

la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico. Después de realizar una búsqueda exhaustiva en los archivos de esta dirección se encontraron dos solicitudes información sobre inmuebles con valor artístico. Por lo antes mencionado esta Dirección no tiene competencia en emitir opinión alguna respecto de esa construcción.----------

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.----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en sus artículos 47 y 48 primer párrafo 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 Corresponsales, previo al inicio de los trabajos debe 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. ----------

Al respecto, de la gestión realizada por esta Subprocuraduría se desprende que al predio relacionado con los hechos denunciados le corresponde el número 512 de Avenida Popocatépetl, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, ello de acuerdo a la Constancia de Alineamiento y Número Oficial que versa en el expediente al rubro citado, mismo que cuenta con el **Registro de Manifestación de Construcción Tipo B**, para la obra a realizar de una Agencia Automotriz, con tres niveles de construcción con 84 cajones de estacionamiento en una superficie total de construcción de 6,955.08m2, mismo que contara con un sótano. ----------

El proyecto en cuestión se distribuye de acuerdo a la memoria descriptiva, la cual se desglosa de la siguiente manera:

- Sótano con cubo de escaleras y dos elevadores para vehículos, con 77 cajones de estacionamiento, cisterna y dos árboles que se conservaran dentro del proyecto.
- Planta Baja con siete cajones de estacionamiento para clientes.
- Mezzanine con oficina y servicios complementarios.
- 1er nivel conformado con sala de exhibición, elevador para discapacitados, sala de espera, sanitarios, cubo de escaleras, taller con 2 elevadores, cuarto de maquinas, basura, bodega en general y cuarto de herramientas.
- 2° nivel conformado con almacén de unidades nuevas, dos elevadores para vehículos, taller de servicio.
- Azotea Verde

Dicho Registro se tramita al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 222004-181NAED11, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual se permite el uso de suelo para

VIVIENDA y VENTA DE VEHÍCULOS, además de conceder Norma por Vialidad le aplica la zonificación de HM8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z número de Viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). Donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado es para la construcción de hasta 172 (Ciento setenta y dos) viviendas en una superficie de construcción de 21,500.00 m2 y Venta de Vehículos en 6,000.00m2, en una superficie máxima de construcción de 27,500.00m2. ----------

Se realizó el análisis de las documentales presentadas por cada una de las Entidades involucradas para la realización de la obra que se llevará a cabo en el predio motivo de la denuncia, desprendiéndose lo siguiente.----------

Concepto	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 19668-181VIJO11	Manifestación de Construcción Tipo "B", para obra nueva No. FBJ-0950-2011	Observaciones
Predio	4,300.00 m2	4,300.00 m2	cumple
Niveles	3 8 de acuerdo a Norma por Vialidad	3 8 de acuerdo a Norma por Vialidad	cumple
Desplante del proyecto	(50.76%) 2,117.34 m^2	(50.76%)2,117.34 m2	cumple
Área libre	(49.24%) 2,182.66 m^2	(49.24%) 2,182.66 m^2	cumple
Total de metros construidos	6,955.08 m^2	6,955.08 m^2	cumple
Cajones de estacionamiento	84	84	Cumple

Es de mencionarse, que de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para el predio motivo de denuncia se actualiza el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 26666-181LOFE12, el cual permite el aprovechamiento de uso de suelo HABITACIONAL para la construcción de hasta 172 viviendas, en 20, 500m^2. TALLER AUTOMOTRIZ en 4500 m^2 y AGENCIA AUTOMOTRIZ en 2500.00m^2 para una superficie total de construcción de 27,500.00 m^2. ----------

Poda, derribo, trasplante y restitución de árboles. Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Distrito Federal establecen que para realizar la poda, derribo y/o trasplante de árboles se requiere autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda y/ trasplante de árboles. Asimismo, 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 el equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y sólo en los supuestos que no sea posible se considerará la compensación económica. ----------

Igualmente, se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, que estable los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal. ----------

En este sentido, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó reconocimiento de hechos, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, constatando el derribo de árboles tanto al interior como al frente del predio en cuestión. ----------

Por lo anterior, del desahogo de pruebas por parte del denunciado, así como de la gestión ante autoridad delegacional, se desprende que las actividades de derribo de árboles cuentan con los dictámenes y autorización para el derribo de 39 árboles (13 al exterior y 26 al interior) y trasplante de 2 palmeras canarias, así como el resarcimiento establecido por la Dirección General de Servicios Urbanos el cual consistió en 171 árboles y 11,700 plantas arbustivas como medida de restitución y el trasplante de dos palmeras canarias en el parque Francisco Villa (Venados).----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. El predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para una obra nueva consistente en la edificación de una agencia de automotriz en 3 niveles y un sótano, que de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo permite el uso de suelo de hasta 172 (Ciento setenta y dos para VIVIENDAS) y VENTA DE VEHÍCULOS, en una zonificación HM8/20/Z por Norma de Vialidad. ----------
2. El derribo de 39 árboles y trasplante de dos palmeras se realizó bajo dictamen técnico y autorización de la Dirección General de Servicios Urbanos de esa demarcación, asimismo como medida de resarcimiento 171 árboles y 11,700 plantas arbustivas. ----------

3. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos, supervisar la supervivencia de las dos palmeras trasplantadas, así como de las plantas y árboles producto de restitución, de acuerdo a lo que prevé la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, en caso contrario, se tomen las medidas correspondientes para compensar la biomasa que no haya sobrevivido. ----------
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno verificar que el proyecto se ajuste a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación. ----------

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.– 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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.– Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Servicios Urbanos; y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

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

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

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. ----------

REMG/AMA