Expediente: PAOT-2012-1375-SOT-601 y acumulados PAOT-2012-1917-SOT-822 PAOT-2012-2020-SOT-857, PAOT-2013-1777-SOT-753 y PAOT-2013-2287-SOT-1045

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinte de diciembre de dos mil trece. ----------

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 esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado lo contenido en el expediente PAOT-2012-1375-SOT-601 y acumulados PAOT-2012-1917-SOT-822, PAOT-2012-2020-SOT-857, PAOT-2013-1777-SOT-753 y PAOT-2013-2287-SOT-1045, relacionado con la denuncia presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Expediente: PAOT-2012-1375-SOT-601

Con fecha veintiocho de julio de dos mil doce, 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 que en el "(...) *predio arbolado ubicado justo en la esquina norte-poniente de Pilares y Nicolás San Juan, Colonia del Valle* (...) *ha sido vendido a una inmobiliaria para construir dos torres de por lo menos 16 departamentos* (...) *van a talar más de 20 árboles de diversas especies* (...)". ----------

Expediente: PAOT-2012-1917-SOT-822

Con fecha, veintitrés de octubre de dos mil doce 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 "(...) *el levantamiento de suelo del predio ubicado en Pilares 430 tiene 1000m. De* (sic) *terreno y permiso de seduvi por 4 niveles lo que va a tapar la vista de nuestros departamentos. Ademas (sic) de que van a talar como 10 arboles* (sic) *y una palmera hermosa, una jacaranda* (...) *el agua está faltando. Ademas* (sic) *de que no hay estacionamiento* (...)". ----------

Expediente: PAOT-2012-2020-SOT-857

Con fecha nueve de noviembre de dos mil doce, 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 "(...) *En este domicilio est'çan* (sic) *demoliendo una casita para construin* (sic) (...) *un edioficio* (sic) *de 10 pisos lo grave aparte de la falta de agua en la zona es que en el interior del terreno jardín se encuentran 20 árboles bellísimos* (sic) *y sano* (sic) *entre ellos muy cerca de la barda sobre Pilares una magnifica palmer* (sic) *de más de 100 años* (...)". ----------

Expediente: PAOT-2013-1777-SOT-753

Con fecha trece de agosto de dos mil trece, 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 que "(...) *Se está realizando una construcción en la calle Pilares 430 esquina con Nicolás San Juan, para la cual tiraron*

una gran cantidad de árboles (...) No tiene el letrero del tipo de obra que se está realizando, pero el Programa Delegacional solo permite 4 niveles y un máximo de 38 viviendas, sin embargo (...) esta proyectando construir 8 niveles, lo cual representa el doble de los permitido (...)". ----------

Expediente: PAOT-2013-2287-SOT-1045

Con fecha veintisiete de septiembre de dos mil trece, 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 "(...) *que en el predio ubicado en la esquina de Nicolás San Juan y Pilares se llevó a cabo el derribo de aproximadamente 30 árboles; lo anterior, presuntamente para llevar a cabo una construcción, toda vez que actualmente se llevan a cabo trabajos de excavación (...)*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha quince de agosto de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia referida en primer término, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2012-1375-SOT-601; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día quince de agosto de dos mil doce, vía correo electrónico.----------

Ahora bien, esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha veintinueve de octubre de dos mil doce, se admitió a trámite la segunda denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2012-1917-SOT-822; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día dieciséis de noviembre de dos mil doce, vía correo electrónico ----------

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha dieciséis de noviembre de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia referida en tercer término, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2012-2020-SOT-857; el acuerdo de Admisión-Acumulación se notificó a la persona denunciante el día veintiuno de noviembre de dos mil doce, vía correo electrónico. ----------

Mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha treinta de agosto de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia referida en cuarto término, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2013-1777-SOT-753; el acuerdo de Admisión-Acumulación se notificó a la persona denunciante el día diez de septiembre de dos mil trece, vía correo electrónico. ----------

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha nueve de octubre de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia referida en quinto término, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2013-2287-SOT-1045; el acuerdo de Admisión-Acumulación se notificó a la persona denunciante el día veintiuno de octubre de dos mil trece, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de Admisión de fecha quince de agosto de dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por las personas denunciantes a efecto de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, constatando lo siguiente:----------

Acta circunstanciada de fecha veinte de septiembre de dos mil doce: ----------

"(...) *desde el espacio público (...) con la finalidad de llevar a cabo un censo de árboles (conteo) existentes al interior del predio señalado, entrevistándonos con el Arq. (...) quien permite el acceso al predio iniciando con el conteo de los individuos arbóreos obteniendo como resultado del mismo 15 árboles al interior del predio donde 6 árboles son detectados con plaga y 9 en buenas condiciones, en el exterior existen 5 árboles; 4 con plaga y uno en*

buen estado, de los cuales la persona manifiesta que posiblemente el que se encuentra en lo que ahora es la entrada sea retirado. El predio visitado se encuentra en desmantelamiento de cancelería aún se observa un inmueble edificado en 2 y 1 nivel de aproximadamente 400 m^2, en el interior del mismo se observan residuos sólidos de manejo especial (cascajo) 1m^3 aproximadamente, el predio aún se encuentra con hierba y no se han realizado trabajos de construcción, demolición o derribo de árboles, no se observan trabajadores, únicamente un vigilante del lugar (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha quince de noviembre de dos mil doce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa un predio de aproximadamente 40 metros de frente por 25 metros (...) no se llevan a cabo derribos de árboles, observando que los 15 árboles existentes al interior del predio, incluyendo la palmera se encuentran aún en pie (...) se escuchan martillazos del interior del predio, observando desde la vía publica, por una rendija del zaguán, que se demolió el inmueble que se encontraba en su interior, observando la acumulación de residuos sólidos de manejo especial (cascajo) aproximadamente 15 m^3 recargados en el zaguán. En la fachada del predio se observa un letrero rotulado con los datos de la Licencia de Construcción Especial para Demolición total con número de registro 16/14/185/2012 y folio FBJ0066A/12, el cual especifica que la superficie total a demoler es de 590.00 m^2 (...)." ----------

Acta circunstanciada de fecha veintiséis de diciembre de dos mil doce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa un predio donde se llevó a cabo trabajos de demolición, no se observa a gente trabajando en el lugar, la fachada del predio muestra un letrero con los datos de la Licencia de Demolición, en el interior del predio se observan en pie los 15 árboles identificados, como lo es principalmente la palmera, la jacaranda y el fresno, no se observan elementos o indicios que indiquen el inicio del proceso de derribo de los mismos (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha veintisiete de diciembre de dos mil doce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa un predio el cual en su interior cuenta con 15 árboles de diferentes especies, entre los cuales existe una palmera, un fresno y una jacaranda, los cuales continúan en pie, no se observan indicios que indiquen el inicio del derribo de los mismos, no existe gente trabajando en el lugar (...)". ------

Acta circunstanciada de fecha veintiocho de diciembre de dos mil doce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa que al interior del predio existen 15 árboles de diferentes especies en pie, entre los cuales destaca un fresno, una jacaranda y una palmera, no existen indicios de que se vaya a iniciar el derribo de los arboles observados, asimismo no se observa a gente trabajando en el lugar (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil doce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa que los árboles de diferentes especies localizados al interior del predio, entre ellos una palmera, continúan en pie, no se observan elementos que indiquen el inicio del derribo de los mimos, no se observa a gente trabajando en el lugar (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha once de enero de dos mil trece: ----------

"(...) Con la finalidad de llevar .a cabo una revisión técnica de los arboles localizados al interior y exterior del predio motivo de denuncia, nos entrevistamos con el C. (...) en su carácter de Representante, quien nos permite el acceso al citado predio, donde personal adscrito, acompañados del (...) Técnico del Dep. de Arbolado, iniciando la revisión técnica con la finalidad de determinar las especies que por su fisionomía, estructura, estado sean susceptibles de ser trasplantados, es de mencionar que los resultados obtenidos en la revisión, en su momento serán valorados y analizados para obtener así el resultado final. La persona visitada manifiesta que está en la disposición de llevar a cabo la trasplantación de los árboles que resultan de la revisión técnica, siempre y cuando

este sea asesorado de como llevarla a cabo, considerando la fisionomía de los mismos ya que son de dimensiones grandes (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha veinte de febrero de dos mil trece: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa un predio que en su interior cuenta con individuos arbóreo entre los cuales destaca un fresno, una jacaranda y una palmera los cuales se encuentran en pie, no se observan elementos o indicios que indiquen el inicio del proceso de derribo de los mismos. No se observa a gente trabajando en el lugar realizando trabajos de construcción. En el interior del predio existe escombro o cascajo, se observa que el predio cuenta con protección o colindancias hechas a base de tapiales de madera apuntalados (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha tres de julio de dos mil trece: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa que al interior del predio se encuentran realizando trabajos de derribo de árboles (...) existe un trabajador desramando un árbol de la especie hule que se encuentra entre una palmera y una jacaranda, al interior del predio (...) Las ramas del hule sobresalen de las limitaciones del predio, por lo que al cortar las mismas estas caen sobre la vía pública, es de mencionar que no se observan señalizaciones de protección civil que indiquen a los trabajadores y peatones los trabajos que se están realizando, no obstante, existen 4 trabajadores sobre la vía pública indicando a los peatones los trabajos realizados para evitar riesgos; se observa la acumulación de los esquilmos generados por el desrame del hule sobre la banqueta, los trabajadores arrastran los mismos hasta el interior del predio. Al interior del predio existe gran acumulación de los esquilmos generados por los derribos realizados (...) aún se encuentran en pie tres árboles de la especie palmera, jacaranda y fresno, en el exterior del predio aún se conservan 5 fresnos existentes en la banqueta. Existe un tubo chelving o punta de diamante realizando el estudio de mecánica de suelos al interior del predio, no se observan trabajos relacionados con la construcción de una obra nueva, se observa acumulación de residuos sólidos y cascajo esparcido por el predio (...) previa y debida identificación, se entiende la presente visita con el constructor (...) quien manifiesta que se conservaran en pie los árboles de las especies, palmera, jacaranda y fresno así como los 5 fresnos que se encuentran en el exterior del predio, también informa que para que estos se dejaran en pie el proyecto arquitectónico tuvo que ser modificado por completo, el cual fue entregado a la Delegación Benito Juárez para que otorgara la autorización correspondiente al derribo de los árboles, mostrando en este momento la Autorización para el derribo de trece árboles folio 0104A/2012, de fecha 27 de junio de 2013 (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha seis de septiembre de dos mil trece: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa un predio delimitado con tapiales metálicos (...) no se observa que se estén ejecutando trabajos de construcción ni se escuchan ruidos generados por los mismos trabajos de construcción, ni se observan trabajadores, únicamente se observa a una persona barriendo el acceso del lugar y colocando cubetas con cemento en el acceso principal para evitar que alguien se estacione (...) por un orificio del zaguán, desde el espacio público se observa el interior del predio, donde existe acumulación de material de construcción como grava, arena y maquinaria como un trompo, constatando que aún no se inicia con los trabajos de excavación correspondientes a la cimentación. En la fachada del predio se exhibe un letrero que refiere a los datos del Registro de Manifestación de Construcción: 'Dom. Pilares #·430, COL. DEL VALLE CENTRO; BENITO JUÁREZ C.P. 031009; MANIF. DE CONST. TIPO B; #·REGIS RBJB-0148A-12; # FOLIO FBJ-0376A-12; SUP. PREDIO 985.84 M^2; SUP. TOTAL CONST. 4,785.91 M^2; VIGENCIA 21/09/2012; 21/09/2015; DRO (...) #·REG. DRO-0451' (...) se observan 3 individuos arbóreos en pie de las especies fresno, jacaranda y palmera (...)". --------

Por otra parte, a través del oficio PAOT-05-300/310-0157-2012, de fecha veintidós de agosto de dos mil doce, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio motivo de denuncia, la existencia de la presente denuncia, a fin de que presentara la documentación respecto a las obligaciones que debe cumplir, dicho oficio se notificó el treinta y uno de agosto de dos mil doce, mediante cédula. ----------

Al respecto, el día diez de septiembre de dos mil doce, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito de fecha siete del mismo mes y año, mediante el cual el propietario del predio motivo de denuncia, manifestó lo que a su derecho convino respecto de los hechos denunciados, anexando copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, de fecha de expedición del doce de diciembre de dos mil once, en el que se certifica que al predio que nos ocupa le corresponde una zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno) donde el uso de suelo habitacional se encuentra permitido. ----------

Mediante los oficio PAOT-05-300/300-5106-2012 y PAOT-05-300/300-5520-2012, de fechas diecinueve de octubre y veintiuno de noviembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informe si obra antecedente del Dictamen Técnico y Autorización para llevar a cabo el derribo y/o transplante de árboles existentes en el interior y exterior del predio de mérito, así como la forma de restitución. ----------

Al respecto, con fecha veintitrés de noviembre de dos mil doce, se recibió el oficio DGSU/DSMU/CO/AR/0142/2012, de fecha trece del mismo mes y año, a través del cual la Coordinación Operativa, adscrita a la Dirección de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que se recibió solicitud folio 0104A, de fecha 15 de octubre de 2012, en el cual solicitan la autorización para el retiro de 19 árboles los cuales afectan para la construcción de obra nueva; derivado del dictamen técnico realizado el veinticuatro de octubre de dos mil doce, a los sujetos forestales se desprende que de acuerdo al proyecto arquitectónico ingresado procedería el derribo de 16 sujetos forestales, así como el trasplante de una palmera; tramite que se encuentra en proceso de notificación, donde el solicitante deberá informar por escrito la factibilidad para la adecuación del diseño constructivo a efecto de favorecer la permanencia de los individuos arbóreos. ----------

Al presente oficio se le anexaron las siguientes documentales: ----------

- Solicitud para la autorización para el derribo, poda, trasplante, remoción y retiro de árboles o áreas verdes folio 0104A, de fecha quince de octubre de dos mil doce. ----------
- Dictamen Técnico folio 0104A-0104A/2012, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil doce, correspondiente a los sujetos forestales ubicados en el predio motivo de denuncia. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5695-2012, de fecha seis de diciembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, se valore el censo de arbolado realizado por esta Entidad llevado a cabo al interior del predio que nos ocupa, con la finalidad de que no se autorice el derribo de los 9 árboles que se encuentran en buen estado y sin plaga en el lugar motivo de denuncia, principalmente por cuanto hace a la jacaranda, fresno y palmera. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-5892-2012, de fecha veinte de diciembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, realizar de manera conjunta el levantamiento del arbolado existente en el predio de la denuncia, lo anterior toda vez que el censo realizado por personal adscrito a esta Procuraduría no coincide con lo referido en el oficio DGSU/DSMU/CO/0142/2012. ----------

Con fechas diecisiete de diciembre de dos mil doce, siete, veinticinco y veintinueve de enero de dos mil trece, se llevaron a cabo mesas de trabajo con desarrolladores, denunciantes y autoridades para observar la normatividad aplicable en materia de derribo de árboles, obteniendo como resultado la modificación del proyecto constructivo, para evitar el derribo de una palmera, una jacaranda y un fresno al interior del predio,

así como de los 5 fresnos localizados en su exterior, acuerdos que se hacen constar con las firmas correspondientes. ----------

Es de mencionar, que con fecha treinta de enero de dos mil trece, se llevó a cabo un recorrido en conjunto con denunciantes, desarrolladores, personal de la Delegación Benito Juárez y personal adscrito a esta Entidad, en el Parque denominado "Arboledas", a fin de revisar el lugar en relación al transplante de la palmera y la implantación de un sistema de riego como compensación, tal como consta en las firmas correspondientes del Registro de Atención levantado. ----------

Mediante acta de comparecencia de fecha ocho de febrero de dos mil trece, se hizo constar que el Representante Legal de la constructora, ratificó por escrito ante esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el acuerdo para realizar el transplante de la palmera en el lugar que determinen las autoridades competentes, así como para que en caso de que se autorice el derribo de los árboles al interior del predio, realizar la compensación por servicios ambientales correspondiente, mediante un sistema de riego en el parque denominado "Arboledas". ----------

Al acta de comparecencia en mención se le anexó copia de las siguientes documentales: ----------

- Instrumento número 4,563, registrada en el Libro 142, en fecha diecinueve de junio de dos mil doce, en la Notaría Pública 245. ----------
- Instrumento número 4,545, registrada en el Libro 141, en fecha catorce de junio de dos mil doce, en la Notaría Pública 245. ----------
- Escrito de Fecha siete de febrero de dos mil trece, signado por el Representante Legal del predio motivo de denuncia. ----------

Mediante Atenta Nota PAOT/330-056-2013, de fecha catorce de febrero de dos mil trece, se remitió a la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, de esta Subprocuraduría, el Informe Técnico IT-SOT-003-2013, el cual refiere lo siguiente: ----------

"(...)

- *Estado general de los árboles: 13 vivos y 8 moribundos* (...)
- *Manejo: Es factible el derribo de 15 individuos arbóreos que se localizan al interior del predio* (...)
- *De acuerdo a las características estructurales y fitosanitarias que presentan los árboles del exterior del predio, esta Procuraduría recomienda que en el caso necesario de que se pretenda realizar el derribo de la mayor parte del arbolado se tome en cuenta en el proyecto que los árboles marcados con los números 17 (Fresno), 18 (Fresno), 19 (Fresno), 20 (Fresno) y 21 (Fresno), permanezcan en su ubicación.*
- *Asimismo, de acuerdo a las características estructurales y fitosanitarias que presenta el árbol 11 (Palmera) puede ser considerado para trasplante, no obstante, se debe tomar en cuenta que por las características que presenta el individuo arbóreo y la ubicación del mismo, se debe de observar que las técnicas de maniobra sean las adecuadas para evitar riesgo y peligro de los bienes muebles e inmuebles aledaños, al tránsito peatonal y vehicular, infraestructura aérea y equipamiento de la zona; es de mencionar que, no se garantiza al 100% que este individuo arbóreo viva por la edad y tamaño con la que cuenta* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-526-2013, de fecha catorce de febrero de dos mil trece, se envió a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, copia simple del Informe Técnico IT-SOT-003-2013, de fecha catorce de febrero de dos mil trece, resultado del levantamiento del arbolado existente en el predio objeto de denuncia, así como escrito de fecha siete de febrero del presente año, signado por el Representante Legal del citado predio. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2492-2013, de fecha nueve de julio de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informar si obra antecedente de la

Autorización para el derribo de trece arboles folio 0104A/2012, de fecha veintisiete de junio de dos mil trece, para el predio en comento, Dictamen Técnico correspondiente a los individuos arbóreos existentes en el lugar de referencia y la forma de restitución de los derribos realizados, así como el destino final de los esquilmos generados. ----------

Al respecto, con fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, se recibió oficio DGSU/629/13, de fecha veinticuatro del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informó que se cuenta con antecedentes de la autorización con número de folio 0104A/2012, de fecha 27 de julio 2013, para el derribo de trece árboles en el predio que nos ocupa; por lo que hace a los dictámenes técnicos correspondientes a los individuos arbóreos existentes, del informe técnico, resultado del levantamiento de arbolado existente en el predio objeto de la denuncia elaborada por personal de esa Procuraduría se desprende que en su numeral IV. Conclusiones, se establece el manejo de los sujetos forestales "es factible el derribo de 15 individuos arbóreos que se localizan al interior del predio; una vez conminado al requirente, indicar la factibilidad para la adecuación del proyecto constructivo, de conformidad a lo establecido en el punto 6.1.4 de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, fue posible favorecer la permanencia de los individuos arbóreos: 1. Fresno ubicado al exterior; 2. Fresno al interior; 3. Jacaranda ubicada al interior; 4. Palmera ubicada al interior; por lo que hace a la restitución de los derribos realizados, ésta consistió en 10,000 piezas de arrayán de 60 cm de altura libres de cepellón. Cabe resaltar que derivado de los acuerdos celebrados el día 6 de junio del presente, por parte de la delegación y los representantes vecinales "Vivan los Árboles", esta demarcación comprometió la plantación de 700 sujetos forestales en lugares adecuados, llevando a la fecha la ejecución de 309 Fresnos y 374 Cedros. ----------

Al oficio en mención, se le anexó copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Autorización para el derribo de trece árboles folio 0104A/2012, de fecha veintisiete de junio de dos mil trece. ------
- Comprobante de Entrega de Planta en el Deposito Parque Francisco Villa (Venados) número 077/2013, de fecha diecinueve de junio de dos mil trece, con el que se hace entrega de 10,00 piezas de arrayán. ----------
- Oficio DGSU/621/12, de fecha diecinueve de julio de dos mil trece, a través del cual la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informó a las Oficinas de Información Pública que derivado de los acuerdos celebrados en fecha seis de junio de dos mil trece, por parte de la Delegación y representantes de los vecinos, el día a la fecha se han plantado 683 árboles en especies adecuadas, siendo 309 fresnos y 374 cedros de un total de 700 comprometidos. ----------
- Oficio de fecha tres de junio de dos mil trece, a través del cual la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informó al Representante Legal del predio motivo de denuncia que derivado de la visita de supervisión, se encontró que cuenta con 4 individuos arbóreos de los cuales no será autorizado en tratamiento de derribo o transplante: 1) fresno ubicado al exterior; 2) fresno al interior; 3) jacaranda ubicada al interior; 4) palmera ubicada al interior. ----------
- Escrito de fecha doce de junio de dos mil trece, signado por el Representante Legal del predio motivo de denuncia, a través del cual informó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, que no se tiene inconveniente en modificar el proyecto arquitectónico a fin de preservar los cuatro individuos arbóreos. ----------
- Oficio PAOT-05-300/300-526-2013, de fecha catorce de febrero de dos mil trece. ----------
- Informe Técnico IT-SOT-003-2013, de fecha catorce de febrero de dos mil trece. ----------
- Dictamen Técnico folio 0104A-0104A/2012, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil doce, correspondiente a los sujetos forestales ubicados en el predio motivo de denuncia. ----------

Por otra parte, mediante los oficios PAOT-05-300/300-5105-2012 y PAOT-05-300/300-5519-2012, de fechas diecinueve de octubre y veintiuno de noviembre de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, así como de la memoria descriptiva del proyecto que se pretende construir en el predio de

mérito, en su caso, si cuenta con certificado de uso de suelo, que en cualquiera de sus modalidades haya sido presentado para expedir dicho Registro, así como de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial. ---

Al respecto, con fecha siete de diciembre de dos mil doce, se recibió el oficio UDMLEC/0530A/2012, de fecha tres del mismo mes y año, a través del cual se remitió copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012, con fecha de registro del veintiuno de septiembre de dos mil doce, en el que se registra una obra nueva de 20 viviendas en 4 niveles, con un total a construir de 4,785.91 m^2, con 70 cajones en 1,641.33 m^2 de estacionamiento cubierto y 198 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 20%. ----------
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico denominado "Condominio Pilares", en el que se señala un proyecto de 20 viviendas en 4 niveles con un sótano y un semisótano. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, de fecha de expedición del doce de diciembre de dos mil once, en el que se certifica que al predio que nos ocupa le corresponde una zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno) donde el uso de suelo habitacional se encuentra permitido. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0984. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0984, de fecha ocho de mayo de dos mil doce. ----------

Por otra parte, con fecha diecisiete de diciembre de dos mil doce, el Representante del predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, proporcionó a esta Unidad Administrativa copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012, con fecha de registro del veintiuno de septiembre de dos mil doce, en el que se registra una obra nueva de 20 viviendas en 4 niveles, con un total a construir de 4,785.91 m^2, con 70 cajones en 1,641.33 m^2 de estacionamiento cubierto y 198 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 20%. ----------
- Licencia de Construcción Especial folio FBJ-0066A-2012 y número 16/14/185/2012, para demolición total de dos niveles en una superficie de 590.00 m^2 construidos, la cual se expide el cuatro de septiembre de dos mil doce y con vigencia hasta el cuatro de diciembre de dos mil doce. ----------
- Solicitud de Licencia de Construcción Especial folio FBJ-0066A-2012, recibida ante la Delegación Benito Juárez en fecha catorce de septiembre de dos mil doce, para llevar a cabo la demolición de un inmueble en 2 niveles con una superficie total de demolición de 590.00 m^2. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0984. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0984, de fecha ocho de mayo de dos mil doce. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, de fecha de expedición del doce de diciembre de dos mil once, en el que se certifica que al predio que nos ocupa le corresponde una zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno) donde el uso de suelo habitacional se encuentra permitido. ----------
- Instrumento número 4,545, registrada en el Libro 141, en fecha catorce de junio de dos mil doce, en la Notaría Pública 245. ----------
- 5 planos Arquitectónico (plantas, cortes y fachadas), registrados ante Ventanilla Única Delegacional en Benito Juárez, en fecha veintiuno de septiembre de dos mil doce. ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-2491-2013 y PAOT-05-300/300-3419, de fechas nueve de julio y seis de septiembre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si obra antecedente de modificación del proyecto arquitectónico que se pretende ejecutar en el predio motivo de denuncia; en su caso, si cuenta con un nuevo Registro de Manifestación de Construcción, memoria descriptiva de un nuevo proyecto y Certificado de uso de Suelo. ------

Al respecto, se recibió en fecha siete de octubre de dos mil trece, el oficio UDMLEC/2998/2013, de fecha diecinueve de septiembre del mismo año, a través del cual la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informó que no existe Registro de Manifestación de Construcción en ninguna de sus modalidades, para llevar a cabo la modificación del proyecto arquitectónico para el predio de referencia. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4040-2013, de fecha diez de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar acciones de verificación en materia de construcciones, a fin de que se revise que el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, coincide con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0376A-12. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos que se investigan en el expediente citado al rubro, son los referentes a los presuntos incumplimientos en materias de uso de suelo, demolición, construcción y derribo de árboles derivado de las actividades de obra nueva que se realizan en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez. ----------

Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece en su artículo 43, que 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. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 3 fracción XXV dispone 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 las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48, de la Ley de referencia señala que 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 asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 52, que las disposiciones en materia de construcciones regularán el uso y ocupación de la vía pública, la nomenclatura y asignación de número oficial, el alineamiento; las afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones; la explotación de yacimientos pétreos; las responsabilidades de los propietarios y poseedores de inmuebles, así como de los concesionarios y los directores responsables de obra; el impacto urbano y la forma de garantizar daños y perjuicios a terceros. ----------

Al respecto, en fecha seis de septiembre de dos mil trece, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior del predio

existe material de construcción acumulado como grava, arena y maquinaria, en el exterior del predio se exhiben los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RBJB-0148A-12 y folio FBJ-0376A-12, cabe mencionar que al interior del predio continúan en pie 3 sujetos forestales una palmera, una jacaranda y un fresno, así como 5 fresnos en su exterior. ----------

En este sentido, al predio de mérito, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial en fecha 6 de mayo del 2005 actualmente vigente, le corresponde la zonificación H 4/20/M (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie de terreno), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. ----------

Sobre este hecho, la Coordinación de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que para el predio motivo de denuncia existe Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012, con fecha de registro del veintiuno de septiembre de dos mil doce, en el que se registra una obra nueva de 20 viviendas en 4 niveles, con un total a construir de 4,785.91 m^2, con 70 cajones en 1,641.33 m^2 de estacionamiento cubierto y 198 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 20% de la superficie del predio, tramitado en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, de fecha de expedición del doce de diciembre de dos mil once, en el que se certifica que al predio que nos ocupa le corresponde una zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo habitacional se encuentra permitido. ----------

Aunado a esto, derivado de la gestión realizada por esta Entidad, se realizó consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.gob.mx), donde se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, para el predio que nos ocupa.–

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de denuncia es de 985.84 m^2, de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0984, de fecha ocho de mayo de dos mil doce. ----------

Asimismo, por cuanto hace al estacionamiento cubierto con 1,641.33 m^2 construidos correspondiente a la obra que se realiza en el predio que nos ocupa, no es cuantificable como superficie máxima de construcción, toda vez que la Norma General de Ordenación número 1 párrafo 8, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, por lo que en la mencionada construcción únicamente se cuantifican los 3,144.58 m^2 construidos. ----------

En este sentido, en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, el cual cuenta con una superficie de terreno de 985.84 m^2, se permite la construcción de 4 niveles con 20 viviendas y 3,154.688 m^2 como superficie máxima construida y 187.168 m^2 de área libre equivalentes al 20% de la superficie total del terreno, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. ----------

Por lo que el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se ajusta a la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno), establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, así como con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, de fecha de expedición del doce de diciembre de dos mil once. ----------

De la demolición

En términos de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para demoler un inmueble ubicado en el Distrito Federal se requiere obtener previamente una Licencia de Construcción Especial de la autoridad Delegacional correspondiente. ----------

En el artículo 57 fracción IV del referido Reglamento menciona que una de las modalidades de la mencionada Licencia de Construcción Especial son las referentes a demoliciones. ----------

Al respecto, en fecha quince de noviembre de dos mil doce, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el Reconocimiento de los Hechos, en el que personal actuante hizo constar que en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se escuchan martillazos derivado de la demolición de un inmueble al interior del predio, en la fachada se exhiben los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición total con número de registro 16/14/185/2012 y folio FBJ0066A/12, el cual especifica que la superficie total a demoler es de 590.00 m^2. ----------

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, emitió la Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición Total folio FBJ-0066A-2012 y número 16/14/185/2012, para demolición total de un inmueble en dos niveles en una superficie de 590.00 m^2 construidos, la cual se expide el cuatro de septiembre de dos mil doce y con vigencia hasta el cuatro de diciembre de dos mil doce.----------

Es de mencionar que con fecha veintiséis de diciembre del dos mil doce, se realizó un reconocimiento de hechos en el predio motivo de denuncia, constando que se concluyeron con los trabajos de demolición al interior del predio, no obstante, en la fachada del mismo, aun se exhiben los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición total con número de registro 16/14/185/2012 y folio FBJ0066A/12. -----

En conclusión, la demolición total de un inmueble en dos niveles en una superficie de 590.00 m^2 construidos, que se llevó a cabo en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se realizó mediante la Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición Total folio FBJ-0066A-2012 y número 16/14/185/2012, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. ----------

De la construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, 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; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. ----------

Por otra parte, en la Norma General de Ordenación número 7 inciso c, de la Ley de Desarrollo Urbano establece que en el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del

nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta. --

En la Norma General de Ordenación número 1 párrafo 8, de la Ley de Desarrollo Urbano instituye que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. ----------

Aunado a todo lo anterior, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento. ----------

Es de mencionar que el artículo 57 del citado Reglamento establece que en el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original, la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. ----------

Asimismo, los artículos 66 y 67 del multicitado Reglamento, establece que si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Delegación no autorizará el uso y ocupación de la obra, asimismo, la Administración está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. ----------

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de denuncia es de 985.84 m^2, de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0984, de fecha ocho de mayo de dos mil doce. ----------

Al respecto, en fecha seis de septiembre de dos mil trece, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, al interior del predio existe material de construcción acumulado como grava, arena y maquinaria, en el exterior del predio se exhiben los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RBJB-0148A-12 y folio FBJ-0376A-12, cabe mencionar que al interior del predio continúan en pie 3 sujetos forestales una palmera, una jacaranda y un fresno, así como 5 fresnos en su exterior. ----------

En este sentido, el predio motivo de denuncia, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012, con fecha del veintiuno de septiembre de dos mil doce, para la construcción de una obra nueva de 20 viviendas en 4 niveles, con un total a construir de 4,785.91 m^2, y una superficie máxima cuantificable de 3,144.58 m^2, y 1,641.33 m^2 de estacionamiento cubierto con 70 cajones y 198 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 20% de la superficie total del predio; registrado en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, de fecha de expedición del doce de diciembre de dos mil once, en el que se certifica que al predio que nos ocupa le corresponde una zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo habitacional se encuentra permitido. ----------

Asimismo, de la Memoria Descriptiva del Proyecto y de la revisión de los 5 planos arquitectónicos, registrados ante Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez, en fecha veintiuno de septiembre del dos mil doce, se desprende un proyecto de 20 viviendas en 4 niveles, con una superficie total construida de 4,755.91 m^2 con una superficie máxima cuantificable de 3,144.58 m^2, una superficie de área libre de 198.00 m^2, un semisótano (1.40 m de altura sobre el nivel de banqueta) y un sótano, ambos, con un total construido de 1,641.33 m^2, equivalentes al estacionamiento cubierto con el que contará el proyecto. ----------

En este sentido, el semisótano del proyecto arquitectónico que se realiza en el predio motivo de denuncia, cumple con la Norma General de Ordenación número 7 inciso c, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que éste tiene una altura máxima de 1.40 m. sobre el nivel de banqueta de acuerdo con la memoria descriptiva y planos arquitectónicos. ----------

Asimismo, por cuanto hace al estacionamiento cubierto (semisótano y sótano) con 1,641.33 m^2 construidos correspondiente a la obra que se realiza en el predio que nos ocupa, no es cuantificable como superficie construida de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 párrafo 8, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la cual establece que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, por lo que en la mencionada construcción únicamente se cuantifican los 3,144.58 m^2 construidos, respetando, así la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, que se certifica en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11. ----------

No obstante lo anterior, entre las documentales que obran en el expediente al rubro citado, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informó que el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, registrado en la Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012, consistente en 20 viviendas en 4 niveles, con un total a construir de 4,785.91 m^2, con 70 cajones en 1,641.33 m^2 de estacionamiento cubierto y 198 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 20% de la superficie total del predio, el cual se ajusta a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, fue modificado con la finalidad de favorecer la permanencia de 4 individuos arbóreos, un fresno ubicado al exterior y otro al interior del predio y una jacaranda y una palmera, ambas, ubicadas al interior del predio. ----------

Aunado a esto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que no existe Registro de Manifestación de Construcción en ninguna de sus modalidades, para llevar a cabo la modificación de proyecto arquitectónico para el predio que nos ocupa. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar acciones de verificación en materia de construcciones, con la finalidad de revisar que el proyecto que se ejecuta en el predio motivo de denuncia, coincide con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012. ----------

Toda vez que se conservaron 4 sujetos forestales en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se modificó el proyecto constructivo registrado mediate la Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012, con fecha del veintiuno de septiembre de dos mil doce, en el que se registra una obra nueva de 20 viviendas en 4 niveles, con un total a construir de 4,785.91 m^2, con 70 cajones en 1,641.33 m^2 de estacionamiento cubierto y 198 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 20% de la superficie total del predio; por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar el estado del procedimiento verificación solicitado por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, en el que se revise que el proyecto que se ejecuta en el predio

motivo de denuncia se ajusta a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012; asimismo, le corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Demarcación Territorial no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación hasta que se corrobore que lo ejecutado cumple con lo manifestado en el citada Manifestación de Construcción. ----------

Del derribo 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/o trasplante de árboles. ----------

De igual forma, el artículo 90 fracciones I y II de la Ley en cita dispone que en caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, en los siguientes términos: ----------

"(...) *I. Restaurando el área afectada;*

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 (...)" ----------

Asimismo, 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 los reconocimientos de hechos llevados a cabo en fechas veinte de septiembre, quince de noviembre, veintiséis, veintisiete veintiocho y treinta y uno de diciembre de dos mil doce, así como once de enero y veinte de febrero de dos mil trece, realizados por personal adscrito a esta Unidad Administrativa mediante las Actas Circunstanciadas correspondientes se hizo constar que en el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se observaron 21 árboles de diferentes especies, entre los cuales destaca una palmera, una jacaranda y un fresno al interior del predio y al exterior 5 árboles de la especie de fresno, los cuales se encontraron en pie. ----------

Al respecto, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial, adscrita a esta Procuraduría, emitió el Informe Técnico IT-SOT-003-2013, en el que se concluye que en el predio motivo de denuncia, existen 13 árboles vivos y 8 moribundos; en donde es factible el derribo de 15 individuos arbóreos que se localizan al interior del predio y que de acuerdo a las características estructurales y fitosanitarias que presentan los árboles del exterior del predio, se recomienda que en el caso necesario de que se pretenda realizar el derribo de la mayor parte del arbolado se tome en cuenta en el proyecto que los árboles marcados con los números 17 (Fresno), 18 (Fresno), 19 (Fresno), 20 (Fresno) y 21 (Fresno), permanezcan en su ubicación; del árbol 11 (Palmera) existente al interior del predio, puede ser considerado para trasplante. --------

Aunado con lo anterior, en las instalaciones de esta Procuraduría, se llevaron a cabo reuniones con los representantes del predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, denunciantes, personal adscrito a la Delegación Benito Juárez y personal adscrito a esta Unidad Administrativa, para observar la normatividad aplicable en materia de derribo de árboles, obteniendo como resultado la modificación del proyecto constructivo, para evitar el derribo de una palmera, una jacaranda y un fresno al interior del predio y uno más localizado en su exterior, acuerdos que se hacen constar con las firmas correspondientes. ----------

Es de mencionar que el Representante Legal del predio motivo de denuncia, manifestó mediante escrito de fecha doce de junio de dos mil trece, que no se tiene ningún inconveniente en modificar el proyecto arquitectónico, a fin de que se conserven en pie los árboles de las especies, palmera, jacaranda y fresno así como los 5 fresnos que se encuentran en el exterior del predio. ----------

Por lo que con fecha tres de julio de dos mil trece, se llevó a cabo otro reconocimiento de hechos en el predio que nos ocupa donde personal adscrito a esta Entidad, constató que al interior del predio se están llevando a cabo el derribo de árboles, identificando la acumulación de los esquilmos generados en el interior del predio, asimismo, continúan en pie 3 árboles al interior del predio de las especies palmera, jacaranda y fresno, así como 5 sujetos forestales de la especie fresno en su exterior, asimismo, el constructor mostró la Autorización para el derribo de trece árboles folio 0104A/2012, de fecha veintisiete de junio de dos mil trece. ----------

En este sentido, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, informó que después de la valoración de la información correspondiente, por cuanto hace a los dictámenes técnicos de los individuos arbóreos localizados en el predio que nos ocupa, y que el requirente indicó la factibilidad para la adecuación del proyecto constructivo, para favorecer la permanencia de los sujetos forestales de las especies palmera, jacaranda y fresno, así como 5 sujetos forestales de la especie fresno en su exterior, se emitió la Autorización con número de folio 0104A/2012, de fecha veintisiete de julio de dos mil trece, para el derribo de trece árboles; asimismo, por lo que hace a la restitución de los derribos realizados en el predio que nos ocupa, ésta consistió en la entrega de 10,000 piezas de arrayán de 60 cm. de altura, libres de cepellón y que derivado de los acuerdos celebrados el día seis de junio de dos mil trece, por parte de la Delegación Benito Juárez y los representantes vecinales "Vivan los Árboles", se comprometió la plantación de 700 sujetos forestales en lugares adecuados, llevando la ejecución a la fecha de 309 fresnos y 374 cedros. ----------

En el predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se modificó el proyecto constructivo con la finalidad de conservar los sujetos forestales de las especies palmera, jacaranda y fresno, así como 5 sujetos forestales de la especie fresno en su exterior, en este sentido, se emitió la Autorización con número de folio 0104A/2012, de fecha veintisiete de julio de dos mil trece, para el derribo de trece árboles al interior del predio en cita, asimismo, la restitución de los árboles derribados consistió en la entrega de 10,000 piezas de arrayán de 60 cm. de altura, libres de cepellón y que derivado de los acuerdos celebrados el día seis de junio de dos mil trece, por parte de la Delegación Benito Juárez y los representantes vecinales "Vivan los Árboles", se comprometió la plantación de 700 sujetos forestales en lugares adecuados, llevando la ejecución a la fecha de 309 fresnos y 374 cedros. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Al predio ubicado en Calle Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/M (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie de terreno), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial en fecha 6 de mayo del 2005 actualmente vigente, asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, de fecha de expedición del doce de diciembre de dos mil once, el cual certifica la zonificación antes citada. ----------
2. La demolición total efectuada en el predio motivo de denuncia, se realizó mediante la Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición Total folio FBJ-0066A-2012 y número

16/14/185/2012, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, para la demolición total de un inmueble en dos niveles en una superficie de 590.00 m^2 construidos. ----------

3. El predio motivo de denuncia cuenta con Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012, con fecha veintiuno de septiembre de dos mil doce, en el que se registra una obra nueva de 20 viviendas en 4 niveles, con un total a construir de 4,785.91 m^2, y una superficie máxima cuantificable de construcción correspondiente a 3,144.58 m^2, con 70 cajones en 1,641.33 m^2 de estacionamiento cubierto y 198 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 20% de la superficie total del predio; no obstante, toda vez que se conservaron 4 sujetos forestales en el predio que nos ocupa, el proyecto constructivo registrado en la citada Manifestación de Construcción fue modificado, sin que obre ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez antecedentes de la modificación del proyecto arquitectónico. --------

4. En el predio motivo de denuncia se modificó el proyecto constructivo que se pretende ejecutar con la finalidad de conservar los sujetos forestales de las especies palmera, jacaranda y fresno, así como 5 sujetos forestales de la especie fresno en su exterior; en razón de los anterior, se emitió la Autorización 0104A/2012, de fecha veintisiete de julio de dos mil trece, para el derribo de trece árboles al interior del predio, asimismo, la restitución de los árboles derribados consistió en la entrega de 10,000 piezas de arrayán de 60 cm. de altura, libres de cepellón y que derivado de los acuerdos celebrados por parte de la Delegación Benito Juárez y los representantes vecinales "Vivan los Árboles", se comprometió la plantación de 700 sujetos forestales en lugares adecuados, llevando la ejecución a la fecha de 309 fresnos y 374 cedros. ----------

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 Pilares número 430, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/M (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie de terreno), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial en fecha 6 de mayo del 2005 actualmente vigente, asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57954-181GAED11, de fecha de expedición del doce de diciembre de dos mil once, el cual certifica la zonificación antes citada. ----------

SEGUNDO.- La demolición total efectuada en el predio motivo de denuncia, se realizó mediante la Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición Total folio FBJ-0066A-2012 y número 16/14/185/2012.-

TERCERO.- El predio motivo de denuncia cuenta con Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012, con fecha del veintiuno de septiembre de dos mil doce, en el que se registra una obra nueva de 20 viviendas en 4 niveles, con un total a construir de 4,785.91 m^2, y una superficie máxima cuantificable de construcción correspondiente a 3,144.58 m^2, con 70 cajones en 1,641.33 m^2 de estacionamiento cubierto y 198 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 20% de la superficie total del predio; no obstante, toda vez

que se conservaron 4 sujetos forestales en el predio que nos ocupa, el proyecto constructivo registrado en la citada Manifestación de Construcción fue modificado, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar el estado del procedimiento verificación solicitado por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, en el que se revise que el proyecto que se ejecuta en el predio motivo de denuncia se ajusta a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0376A/2012; asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Demarcación Territorial, no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación hasta que se corrobore que lo ejecutado cumple con lo manifestado en el citada Manifestación de Construcción. ----------

CUARTO.- En el predio motivo de denuncia se modificó el proyecto constructivo que se pretende ejecutar con la finalidad de conservar los sujetos forestales de las especies palmera, jacaranda y fresno, así como 5 sujetos forestales de la especie fresno en su exterior, otorgándose la Autorización 0104A/2012, de fecha veintisiete de julio de dos mil trece, para el derribo de trece árboles al interior del predio. ----------

QUINTO.- 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. ----------

SEXTO.- Remítase el expediente de mérito a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y por oficio a las Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Benito Juárez.

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

CMRR/MARM/SRM