RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de febrero de dos mil doce.----------

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción III, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-1517-SPA-523, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de junio de 2010 una persona que, en apego al artículo 38, fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal solicitó que sus datos personales fueran considerados confidenciales, denunció ante esta institución:

> *(…) la apropiación de un área verde de uso común* [atrás del condominio 57F, UH Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac C. P. 13278] *la cual fue cercada sin autorizaciones, se derribaron varios árboles, con la intención de iniciar una construcción (…)*

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/200-1675-2010 del 15 de junio de 2010, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la entonces Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones Ambientales bajo el expediente número PAOT-2010-1517-SPA-253. El acuerdo se notificó al denunciante mediante cédula el día 01 de julio de 2010.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo de Admisión PAOT-05-300/200-1517-2010, el 21 de junio de 2010, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo la visita de reconocimiento de hechos constatando que:

> *(…) se identificó el condominio de referencia en cuyo costado se observó una persona que realizaba trabajos de albañilería, específicamente se encontraba poniendo planchas de concreto de aproximadamente 2 metros cada una, combinado con tabiques rojos, hasta el momento de la visita se contabilizaron 5 de estas planchas, junto a éste se encuentra un área verde delimitada con malla ciclónica (…) se solicitó a la persona que se encontraba realizando los trabajos, que especificara quien lo había contratado para modificar el área, sin embargo, se reservó el derecho de otorgar algún tipo de información. Finalmente, es importante mencionar que durante el recorrido no se observó la presencia de tocones que indicaran derribos recientes de árboles en el lugar (…)*

Mediante oficio PAOT-05-300/220-959-2010 de fecha 08 de julio de 2010, esta Subprocuraduría solicitó a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de los Derechos Ciudadanos de la Procuraduria Social del Distrito Federal que, realizara una visita al interior de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana, por la privatización de un área verde en el condominio 57 F, en la cual se estaban llevando a cabo trabajos de construcción.

El dia 08 de julio de 2010, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Jurídico y Gobierno de la Delegación Tláhuac mediante oficio número PAOT-05-300/210-960-2010 que iniciara el procedimiento administrativo correspondiente por el derribo de árboles para llevar a cabo una construcción en el área verde común del condominio 57 F de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana de esa demarcación.

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/220-961-2010 del 08 de julio de 2010, se esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, que informara si habia otorgado alguna autorización u orden de trabajo para llevar a cabo la poda o derribo de árboles en el sitio referido.

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informó a esta entidad mediante oficio número DGODU/2306/2010 de fecha 26 de julio de 2010 que:

> *(...) no se tienen antecedentes en el archivo de esta Dirección General de haber autorizado la poda o derribo de árboles localizados atrás del condominio 57 F de la unidad habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, así como tampoco ninguna autorización en cuanto a Manifestaciones de Construcción, Registro de Obra Ejecutada o Licencia de Construcción Especial, que autorice la construcción o ampliación en la citada unidad habitacional.*
>
> *(...) es importante señalar que, mediante oficio No. DMLUS/0938/2010, de fecha 26 de julio de 2010, se* [solicitó *a la Dirección General de Jurídico y Gobierno de esta Delegación, inicie el procedimiento de verificación administrativo al inmueble de referencia a efecto de conocer la situación existente en el inmueble de referencia y, en su caso, que se cumpla con lo que la normatividad establezca (...)*

El dia 11 de agosto de 2010, mediante oficio número PAOT-05-300/220-1196-2010 se emitió el informe parcial al denunciante respecto de las gestiones realizadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó el 03 de septiembre de 2010.

Mediante oficio número PAOT-05-300/220-1197-2010 del 11 de agosto de 2010, esta Subprocuraduría reiteró a la Dirección General de Jurídico y Gobierno de la Delegación Tláhuac la solicitud de iniciar el procedimiento administrativo correspondiente por el inicio de una construcción en área verde y derribo de árboles en el condominio 57 F de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe de esa demarcación.

La Unidad Departamental de Atención y Orientación, de la Procuraduría Social del Distrito Federal, informó a esta entidad mediante oficio número JAO/121/2010 de fecha 20 de agosto de 2010 que:

> *(...) me permito hacer de su conocimiento que la Oficina Delegacional en Tláhuac nos informa que no existen antecedentes sobre la queja mencionada (...) sin embargo se presentó en dicha oficina la* [persona denunciante] *donde se le proporcionó orientación sobre la problemática de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe (...) fueron orientadas sobre los procedimientos en esta Procuraduría (...)*

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Jurídico y Gobierno de la Delegación Tláhuac, informar el estado procesal en que se encontraba el procedimiento administrativo iniciado por la construcción y derribo de árboles en el área verde común del condominio 57 F del conjunto habitacional referido.

Con fecha 4 de octubre de 2010, el expediente citado al rubro se turnó a la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales, en virtud de lo establecido en el punto Primero del acuerdo PAOT-05-300/200-3017-2010.

La Dirección de Ordenamiento Jurídico del Desarrollo Urbano en la Delegación Tláhuac, turnó el asunto a la Dirección de Verificación y Reglamentos de la misma Delegación, mediante oficio número DOJDU/651/2010 fechado el 10 de septiembre de 2010, solicitando que se iniciara el procedimiento de verificación administrativa en el sitio referido.

Mediante oficio número PAOT-05-300/210-0427-2011 del 01de febrero de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac que, informara a esta entidad el resultado del procedimiento administrativo, así como las acciones implementadas para sustanciar la problemática motivo de la denuncia.

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/210-0428-2011 del 01 de febrero de 2011, esta Subprocuraduría emitió un citatorio para el (los) habitante (s) y/o propietario (s) del departamento 103 del condominio 57 F, de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, en la Delegación Tláhuac, invitándolo (s) a comparecer en las oficinas de esta entidad.

En atención a dicho citatorio, el día 25 de febrero de 2011, compareció en las oficinas de esta Procuraduría, la propietaria del departamento referido, como presunta responsable de los hechos motivo de la denuncia, manifestando que:

> *(...) adquirió el inmueble en el mes de septiembre de 2009 y las planchas de concreto, así como la malla alrededor del jardín motivo de la denuncia, ya estaban instaladas. Respecto al espacio de estacionamiento, comenta que únicamente se utiliza el área que está destinada para tal efecto y que le corresponde a su departamento. Sin embargo, informa que actualmente el departamento se encuentra deshabitado y pretende rentarlo.*

Durante la comparecencia, la compareciente entregó ante esta Subprocuraduría, copia simple de la siguiente documentación:

- 7 documentos fechados el 03 de octubre de 2010, mediante los cuales se manifiesta la conformidad de los vecinos de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, respecto a las modificaciones hechas por la compareciente en el área verde.

- Copia del acta de comparecencia de la compareciente ante la Procuraduria Social del Distrito Federal, en relación al expediente número 179/ODTH-Q/2010 de fecha 31 de enero de 2011, mediante la cual se acordó retirar las puertas del enrejado que se rodea el área común en un plazo no mayor a 48 horas a partir de las 15:00 horas del dia 31 de enero de 2011, asi como a organizar una asamblea para determinar si era viable el retiro del enrejado del jardin de uso común motivo de molestia.

- Evidencia de la asamblea vecinal realizada el dia 5 de febrero de 2011, en seguimiento a los acuerdos asumidos en la comparecencia realizada ante la Procuraduria Social del Distrito Federal, el día 31 de enero de 2011.

Personal adscrito a esta Subprocuraduria, realizó una visita de reconocimiento de hechos el día 26 de abril de 2011, constatando que:

> *(...) en el área verde que había sido cercada en las inmediaciones del edificio 57 F de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, ya no se encuentra la estructura metálica que se utiliza para delimitar dicho espacio. Se observó que hay grava y arena abandonada cerca del área verde. Asimismo, se observaron trozos de troncos así como cinco tocones. Finalmente, al momento de la visita se observó una construcción en el área verde, que consta de una habitación de ladrillo sin acabados, ni puertas y ventanas. Un vecino de la zona comentó que la reja metálica había sido retirada aproximadamente dos meses antes de la presente diligencia (...)*

La Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac, informó a esta entidad mediante oficio número DVR/778/2011 fechado el 26 de mayo de 2011 que:

> *(...) El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, (NVEA), llevó a cabo la verificación en materia de uso de suelo, por lo cual deberá solicitar la respectiva documentación al Instituto (...)*

Al respecto, la Subprocuraduria de Protección Ambiental solicitó a la Dirección de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mediante oficio PAOT-05-300/210-2468-2011 de fecha 27 de julio de 2011, que informara a esta entidad si había llevado a cabo la visita de verificación en materia de uso de suelo correspondiente, en el sitio referido.

Dicho Instituto informó a esta entidad mediante oficio número INVEADF/CJ/3646/2011 de fecha 3 de agosto de 2011 que:

> *(…) después de una búsqueda exhaustiva en los archivos de esta Dirección de Substanciación* ***no se encontró procedimiento de calificación alguno que se haya iniciado al condominio 57-F, Manzana 10 de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe*** *razón por la cual esta Dirección se encuentra imposibilitada para proporcionar la información solicitada (…)*

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio número PAOT-05-300/210-2746-2011 de fecha 20 de septiembre de 2011, a la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac que realizara la visita de verificación en materia de construcción en el domicilio referido, e informara a esta unidad administrativa el resultado de la misma.

La Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac, mediante oficio número DVR/1771/2011 de fecha 18 de octubre de 2011, informó a la Dirección Jurídica de la misma Delegación, que:

> *(…) con fecha 17 de octubre del año en curso, se ejecutó la Orden de Visita de Verificación Administrativa con número 13 O/DVR/173/11, respecto a la construcción que se encuentra ubicada en la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Departamento 103, Condominio 57 F, Manzana 10, Delegación Tláhuac.*

En dicho informe, esa unidad administrativa, envió copia simple a esta Procuraduría de la siguiente documentación:

- Orden de visita de Verificación Administrativa con número 13 O/DVR/173/11 del 12 de octubre, que refiere que

> *(…) se ordena realizar la visita de verificación con el objeto de comprobar que la Obra, CUENTE CON LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE, COMPROBANTE DE PAGO DE DERECHOS, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL VIGENTE, QUE EL PLANO O CROQUIS SE CONSERVE EN LA OBRA Y QUE SE ENCUENTRE EL LETRERO CON EL NÚMERO DE REGISTRO DE LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EN LUGAR VISIBLE DESDE LA VÍA PÚBLICA, BOLETA PREDIAL, QUE NO SE OCUPE LA VÍA PÚBLICA,* ***YA QUE ESTA AUTORIDAD TIENE CONOCIMIENTO MEDIANTE QUEJA INGRESADA A LA PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL CON NÚMERO DE OFICIO PAOT-05-300/210-2746-2011 DE FECHA 20 DE SEPTIE4MBRE DEL 2011, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA SE REALICE LA VERIFICACIÓN, QUE ESTÁ AFECTANDO UN ÁREA VERDE COMÚN Y AL PARECER CARECE DE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA SU REALIZACIÓN****, POR LO QUE SE INSTRUYE A LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN Y REGLAMENTOS Y AL PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE VERIFICACIÓN DEL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, PARA QUE SE VERIFIQUE LA CONSTRUCCIÓN ANTES MENCIONADA (…)*

- Citatorio por instructivo del 14 de octubre
- Carta de Derechos y Obligaciones
- Acta de Visita de Verificación de Obras, del 17 de octubre del año en curso, en la cual se asienta que:

> *(...) Una vez constituida en el domicilio que marca la orden de visita de verificación 130/DVR/173/2011 (...) realizo recorrido por la construcción encontrando lo siguiente: la construcción ocupa una superficie de treinta y tres punto cuarenta y ocho metros cuadrados (33.48 m^2) de ampliación del departamento sobre un jardín. La edificación está hecha a base de ladrillo rojo, con castillos, cadena de desplante y cerramiento, así como loza de concreto, la construcción cuenta con tres cuartos de los cuales dos ya se encuentran habitados y cuentan con ventanas, el cuarto restante no cuenta con ventanas, ni puerta, así como no cuenta con piso firme, al momento de la visita no se advirtió el l3etrero con el número de manifestación de construcción, no se encontró a personas realizando trabajos de construcción, ni se observó material de construcción (...)*

Mediante oficio número DVR/077/2012 de fecha 20 de enero de 2012, la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac, informó a esta entidad que:

> *(...) una vez calificado el expediente número 13 O/DVR/173/2011, por parte de la Dirección Jurídica de esta Desconcentrada, se resolvió y ordenó mediante Resolución Administrativa No. DGJG/4906/2011, de fecha 14 de noviembre de 2011, imponer como sanción el estado de clausura total de la obra ubicada en la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe, Departamento 103, condominio 57 F, Manzana 10 (...)*

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el escrito de denuncia se refiere *(...) la apropiación de un área verde de uso común* [atrás del condominio 57F, UH Villa Centroamericana y del Caribe, Delegación Tláhuac C. P. 13278] *la cual fue cercada sin autorizaciones, se derribaron varios árboles, con la intención de iniciar una construcción (...)*

En virtud de que la denuncia fue admitida para su investigación por la afectación de un área verde y el derribo de árboles, para llevar a cabo una construcción, es de considerar lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal en el artículo 88 Bis 1, que refiere que en zonas con cualquier cubierta vegetal queda prohibido construir edificaciones, el cambio de uso de suelo, así como el alambrado o cercado por parte de un particular.

En el artículo 90 de dicho ordenamiento jurídico, se especifica que en caso de dañar un área verde, el responsable tiene la obligación de reparar los daños causados, ya sea restaurando el sitio o llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran.

Asimismo, en el artículo 118 de dicha Ley, se establece para llevar a cabo la poda o derribo de árboles se requiere de la autorización previa emitida por la Delegación correspondiente.

Por su parte, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal establece que las edificaciones se clasifican de acuerdo a su uso y destino, según se indica en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales. Asimismo, dispone en el artículo 47 que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario tiene la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente, previa al inicio de los trabajos.

Asimismo, el articulo 48 de dicho ordenamiento jurídico dispone que para registrar la manifestación de construcción, el interesado debe presentar el formato correspondiente ante la Delegación, bajo protesta de decir verdad; dicha manifestación debe ser registrada por la autoridad competente, siempre y cuando cumpla con la entrega de los documentos y datos requeridos y posteriormente entregará al interesado con sello y firma originales para que el interesado pueda iniciar la construcción.

En el articulo 50 del Reglamento se establece que una vez:

> *(…) registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal (…)*

Toda vez esta Procuraduria constató que se llevó a cabo una obra de construcción sobre el área verde de uso común que se encuentra en la parte trasera del condominio 57 F de la Unidad Habitacional Villa Centroamericana y del Caribe en la Delegación Tláhuac, se determina que existe incumplimiento a lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, en virtud de que los trabajos se ejecutaron sobre una zona con cubierta vegetal y además modificando el uso de suelo, esta entidad determina que existe incumplimiento a lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, además porque la Dirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Tláhuac constató que dichos trabajos no contaban con las autorizaciones correspondientes tal como lo establece el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y en consecuencia, la Dirección General de Jurídico y Gobierno ordenó la clausura total, debido a que no existe posibilidad de regularizar la construcción por encontrarse en un área verde que además es de uso común.

En relación a los árboles, toda vez que personal de esta Subprocuraduría constató la presencia de cinco tocones en el área verde motivo de la denuncia, se concluye que dichos trabajos se llevaron a cabo en contravención a lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, ya que no hay antecedentes en relación al otorgamiento de autorizaciones, ni expedición de órdenes de trabajo para ejecutar dichos derribos, por lo que esta Procuraduría determina que existe incumplimiento a dispuesto en los ordenamientos jurídicos referidos.

Adicionalmente, la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal dispone en los articulos:

Artículo 21 que (...) *Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio: (...)* fracción VI *(...) Derribar, transplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de una o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General (...)*

Artículo 25 (...) *los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, incluidos los destinados a cubos de luz. Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. (...)*

Se concluye que también existe incumplimiento a lo establecido en dicho ordenamiento jurídico, toda vez que la construcción se llevó a cabo en un área verde de uso común donde adicionalmente se derribaron aproximadamente cinco árboles, sin embargo, en relación a la privatización de la misma, esta Subprocuraduría constató que la reja metálica que fue colocada alrededor de dicho espacio, fue retirada, por lo que en ese rubro no existe incumplimiento a lo dispuesto en la legislación antes referida.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Existen elementos que permiten a esta Subprocuraduría concluir lo siguiente:

1. Existe incumplimiento a lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, por la obra de construcción que se llevó a cabo sobre un área verde, sin contar con las autorizaciones correspondientes.

2. Existe incumplimiento a lo establecido en la Ley Ambiental del Distrito Federal, por el derribo de cinco árboles, que se ejecutó sin contar con el dictamen y autorización correspondientes, expedidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac.

3. Toda vez que se llevó a cabo una obra de construcción sobre un área verde de uso común, así como el cambio de uso de suelo en una zona con cubierta vegetal, se concluye que existe incumplimiento a lo dispuesto por la Ley de Propiedad en Condominio del Distrito Federal

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.- Considerando lo establecido en el artículo 3, fracciones XI y XII del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, deberá garantizar el cumplimiento y aplicación del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, ordenando y ejecutando la demolición de la construcción que se llevó a cabo sobre el área verde referida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248, fracción VIII de dicho ordenamiento jurídico, e informe a esta Subprocuraduría la conclusión de dichos trabajos .----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac y a la Procuraduría Social del Distrito Federal para que actúen en el ámbito de su competencia. ----------

TERCERO.- 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.----------

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

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

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

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

MVAG/LRH/EAA/ESCT*