RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

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

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 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-2012-598-SOT-297, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintinueve de marzo de dos mil doce, una persona que en apego al artículo 38 fracción I 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 en la parte trasera del predio ubicado en Calle Nubes Número 325, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, entre Agua y Niebla, se están llevando construcciones de lo que al parecer serán caballerizas, para lo cual desde hace quince días el personal de la obra comenzó a arrojar material de construcción al arrojo denominado "San Javier", cuyo cauce es permanente al contener el agua que baja de la Magdalena Contreras, por lo que presumiblemente el propietario de dicho predio no cuenta con los permisos y licencias para llevar a cabo esta obra* (...)"----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha dieciséis de abril de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2012-589-SOT-297, el cual se notificó el trece de abril de dos mil doce, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral quinto del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha dos de mayo dos mil doce.----------

"(...) *se observa una fachada de color café con detalle con piedra blanca y marquesina con teja de color café; hay un acceso vehicular y uno peatonal, el número del inmueble se observa que está puesto en una madera color maple.*
Desde la vía pública se observa un inmueble de dos niveles y un aparente cuarto de servicio.
Procedimos a tocar el interfón contestándonos una chica que nos indicó que volviéramos a tocar a fin de que contestara la dueña del predio, por lo que tocamos de nuevo,

contestándonos otra vez la chica y señaló que no sabía dónde estaba la dueña pero que la iba a buscar, después de unos minutos nos informó que aparentemente si estaba pero que no la había encontrado le explicamos el motivo de la visita y nos informó que no hay ninguna construcción pero que si tienen 2 caballos y 1 pony (...)".----------

Acta Circunstanciada de fecha dos de mayo dos mil doce.----------

"(...) La C. (...) nos permite el acceso al inmueble y sacar fotografías del interior. ----------
No se observa alguna construcción, actividades o materiales para realizar una obra. ----------
Hay un área destinada a los caballos la cual está delimitada con una cerca color blanco, en el interior hay 2 caballos y 1 pony. ----------
En el interior del predio se observa una edificación de dos niveles pintada de color rojo. (...)".---

Por otra parte, se emitió oficio dirigido al propietario, encargado, poseedor y/o administrador del predio ubicado calle Nubes No. 325, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en el que se le informa que esta Procuraduría admitió a trámite la denuncia de referencia, solicitándole comparecer y realizar las manifestaciones que estimara conducentes y proporcionara las documentales que acrediten las actividades que se realizan en dicho predio. Dicho oficio fue notificado el dos de mayo de dos mil doce. ----------

Al respecto, el nueve mayo de dos mil doce se recibió escrito de una persona que se ostentó como propietaria del predio objeto de la denuncia, manifestando que no existe construcción alguna o cualquier otra estructura dentro de su propiedad por lo que el desecho de materiales ó cascajo de materiales de construcción era inexistente, agregando que tiene dos caballos y un pony como mascotas, mismos que habitan en un área delimitada, asimismo señaló que la edificación existente en el predio es su vivienda.----------

Mediante oficio de fecha siete de mayo de dos mil doce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, y se le solicitó proporcionase información que acredite los hechos que señala en su escrito de denuncia, en un término de seis días hábiles, de conformidad con el artículo 95 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; dicho informe se notificó el veintidós de mayo de dos mil doce, mediante correo electrónico, sin que se haya recibido información al respecto. ----------

En fecha diecisiete de mayo de dos mil doce, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si en el predio ubicado en calle Nubes No. 325, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se permite de conformidad con la zonificación aplicable, mantener dos caballos y un pony. ----------

La respuesta de la solicitud anterior se recibió vía internet el día quince de junio de dos mil doce, a través la cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó, entre otras cosas, que la zonificación aplicable al predio objeto de la denuncia es H2/70/R (Habitacional con máximo dos niveles de construcción, y densidad restringida a una vivienda por cada 1000m^2 de la superficie total del terreno, en donde el usos

permitidos son: habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia), asimismo informó que no existe normatividad aplicable al predio de interés que permita mantener dos caballos y un pony.----------

Por otra parte, el trece de junio de dos mil doce se recibió llamada de una persona que se ostentó como representante legal de la propietaria del predio ubicado en calle Nubes No. 325, colonia Jardines del Pedregal, preguntando si la denuncia presentada en contra del predio referido, había sido concluida toda vez que no se está construyendo ninguna caballeriza, al respecto se le informó que la denuncia también se había emitido por uso de suelo por lo que se estaban realizando las gestiones correspondientes. ----------

El veintitrés de agosto de dos mil doce, se realizó consulta en el Sistema de Atención de Denuncia y Actuaciones de Oficio de esta Procuraduría, encontrando que el día veinte de julio de dos mil doce se emitió Resolución Administrativa folio PAOT-05-300/200-2566-2012, radicada bajo el expediente PAOT-2012-852-SPA-450, en el que el predio objeto de la denuncia es el mismo que el del expediente en el que se actúa; en la referida Resolución señala lo siguiente: ----------

"(...)

El día 12 de julio de 2012, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una tercera visita de reconocimiento de hecho (sic) al sitio motivo de la denuncia, generando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hace constar que:

(...) el personal actuante, al llamar a la puerta del inmueble, fue atendido por la persona propietaria del mismo la cual una vez que se le informó el motivo y alcance de la visita, permitió el acceso a éste por lo que una vez que nos el personal actuante se constituyó en el interior del inmueble señalado en el escrito de denuncia, en la parte trasera el mismo se observó a desnivel un área acondicionada como caballeriza la cual ocupa una superficie de 300m² aproximadamente, misma que se observa desocupada y libre de residuos orgánicos. Durante la diligencia, la persona propietaria del inmueble, comentó que los caballos señalados en el escrito de denuncia por lo regular permanecen en la propiedad por un espacio de dos semanas, o bien el tiempo que sea necesario para ofrecer equinoterapia y posteriormente son llevados a establos, sin embargo durante el tiempo que dichos equinos permanecen en el lugar, la materia orgánica (heces fecales) es usada como abono paras las áreas verde (sic) del inmueble, situación que fue constatada por el personal actuante al observar que en las macetas del patio contiene heces fecales haciendo las veces de abono. Posteriormente el personal actuante se trasladó al área en donde los equinos son ubicados durante el tiempo que llegan a permanecer en el inmueble, siendo informados por la persona propietaria, que al fondo de dicha área existe una puerta que da acceso al cauce de la Presa Anzaldo, al cual el personal actuante tuvo acceso y en donde no se observó materia orgánica (heces fecales), así como tampoco residuos de cualquier otra índole (...)

(...)"

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-4749-2012 de fecha diecinueve de septiembre de dos mil doce, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar acciones de verificación en materia de uso de suelo, toda vez que es rentado para oficinas además de que se realizan actividades de equinoterapia, y de acuerdo a lo señalado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la zonificación aplicable a dicho predio es Habitacional, donde no están permitidas tales

actividades. La solicitud se reiteró mediante el oficio PAOT-05-300/300-5140-2012 de fecha veintidós de octubre de dos mil doce. ----------

Al respecto, el treinta de octubre de dos mil doce se recibió el oficio INVEADF/DVMAC/6581/2012 de fecha veinticuatro del mismo mes y año, signado por la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, mediante el cual informó que con fecha diecisiete de octubre de dos mil doce, personal especializado en funciones de Verificación adscrito a ese Instituto procedió a ejecutar la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/3665/2012, y las constancias derivadas de la diligencia se remitieron a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación, de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-0192-2013 de fecha veintidós de enero de dos mil trece, se solicitó a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar respecto al procedimiento iniciado en el predio objeto de la denuncia. La solicitud se reiteró mediante el oficio PAOT-05-300/300-0612-2013 de fecha diecinueve de febrero de dos mil trece. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos que se investigan en el presente expediente, respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, por la instalación de una caballeriza en el predio ubicado en calle Nubes No. 325, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.----------

Del uso de suelo. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-

Sobre el particular, adscrito a esta Procuraduría realizó los respectivos reconocimientos de hechos, de los que se desprende que el predio objeto de la denuncia es ocupado con oficinas y se realizaban actividades de equinoterapia. ----------

Cabe señalar que, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprende que al predio en comento le aplica la zonificación H/2/70 (Habitacional con máximo dos niveles de construcción y setenta por ciento de área libre).----------

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que los usos permitidos en el predio objeto de la denuncia son: habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casta de vigilancia, así como los usos comerciales y de servicios en un área de 250.00m^2 por cada 750.00m^2 del terreno. ----------

Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que con fecha diecisiete de octubre de dos mil doce, se ejecutó la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/3665/2012, y las constancias derivadas de la diligencia se remitieron a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación, de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Así las cosas, y considerando lo expuesto, se infiere contravención en materia de uso de suelo en el predio ubicado en Nubes No. 325, entre Agua y Niebla, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa imponer las medidas y sanciones aplicables, en la resolución administrativa que recaiga al procedimiento que inició. ----------

Respecto a la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 55, que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. ----------

Sobre el particular, de acuerdo a lo asentado en las actas circunstanciadas de reconocimiento de hechos, realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende la inexistencia de los hechos denunciados, ya que no se percibieron emisiones de ruido y no se observaron indicios de alguna construcción. ----------

Por lo anterior, no se constataron actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención en materia de construcción. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que los usos permitidos en el predio objeto de la denuncia son: habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casta de vigilancia, así como los usos comerciales y de servicios en un área de 250.00m^2 por cada 750.00m^2 del terreno; cabe señalar que el predio era rentado para oficinas y se realizaban actividades de equinoterapia. ----------
2. Por lo anterior, se infiere contravención en materia de uso de suelo, sin embargo el Instituto de Verificación Administrativa informó que ejecutó la verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3665/2012, así las cosas corresponde a esa Entidad imponer las medidas y sanciones aplicables, en la resolución administrativa que recaiga al procedimiento que inició. ----------
3. No se constataron actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención en materia de construcción. ----------

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.- Se infiere contravención en materia de uso de suelo en calle Nubes No. 325, colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que la zonificación aplicable al predio es Habitacional, sin embargo el predio era rentado para oficinas y se realizaban actividades de equinoterapia, al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa ejecutó verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3665/2012, por lo que corresponde a esa Entidad imponer las medidas y sanciones aplicables, en la resolución administrativa que recaiga al procedimiento que inició.----------

SEGUNDO.- No se constataron actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención en materia de construcción. ----------

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el articulo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Remitase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para su conocimiento y atención procedente. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial 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.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.

MRR/JRG/KHR