RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a diez de diciembre de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, fracción I, 6 fracción III IV, 15 BIS 4 fracciones I y II , 21, 27 fracción III, 30 BIS 2, en apego al articulo Cuarto transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008, y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-1109-SOT-545, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha doce de septiembre del dos mil ocho una persona cuyos datos personales son confidenciales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito mediante el cual denuncia la presunta contravención al uso del suelo por la construcción de un Hotel "(...) *en la Av. Heroica Escuela Naval Militar No. 874 Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán* (...)", especificando la persona denunciante que el hotel se pretende construir junto a una escuela primaria. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT/300-3783-2008 de fecha 25 de septiembre de 2008, admitió a trámite la denuncia respecto de las presuntas violaciones al uso de suelo, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2008-1109-SOT-545.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT/300-3728-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un Reconocimiento de los Hechos Denunciados levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hace constar lo siguiente: ----------

> **Acta Circunstanciada de fecha dieciséis de octubre de dos mil ocho** "...*observamos un predio en construcción* (...) *constatamos que la construcción es de 3 niveles y planta baja* (...) *no cuenta con Tapiales solo es una malla ciclónica que aparenta la delimitación de la construcción con la vía pública* (...) *asimismo* (...) *hay obstrucción peatonal sobre la banqueta, debido a que se localiza una planta de luz* (...) *observamos que la obra no tiene a*

la vista la Manifestación de Construcción. Por último, sobre la banqueta, frente a este predio (...) hay 5 árboles...".----------

Solicitudes de información

Mediante oficio PAOT/300-3784-2008, de fecha 25 de septiembre de 2008, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, que informara si se ha registrado alguna manifestación de construcción en el predio referido, proporcionando, en su caso, copia del certificado de zonificación, la constancia de alineamiento y número oficial, así como la memoria descriptiva; o en caso contrario, se informe a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa misma demarcación, con el fin de que realice las acciones de verificación correspondientes.----------

Al respecto, con fecha veintitrés de octubre del dos mil ocho se recibió el oficio DDU/SLCUS/1930/08 de fecha veintiuno del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano, informó lo siguiente: ----------

"(...) anexo en copia simple los documentos siguientes: ----------
Manifestación de Construcción Tipo "B" (...) folio de ingreso RCOB-084-07 de fecha 12 de octubre de 2007, para la Obra Nueva con uso de Hotel, ubicado en Heroica Escuela Naval Militar No. 874, Colonia Alianza Popular Revolucionaria.----------
Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, con folio... GOMI2363607, de fecha de expedición 28 de junio de 2007, para la construcción de un Hotel... ----------
Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio... 1091-4-5, de fecha de expedición 18 de mayo de 2007. ----------
Memoria Descriptiva Mas Sol, S.A. de C.V. (...)----------

Con fecha seis de octubre del dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si se emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de la denuncia.----------

Al respecto, con fecha diez de octubre del año en curso se informó a esta Unidad Administrativa lo siguiente: ----------

"...SE CONSTATÓ QUE PARA EL PREDIO DE INTERÉS SE EMITIÓ EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO ESPECÍFICO Y FACTIBILIDADES, FOLIO NO. GOMI2363007 CON FECHA DE EXPEDICIÓN EL 26 DE JUNIO DE 2007, Y LE APLICA LA ZONIFICACIÓN H5/50, DONDE EL USO DE SUELO PARA HOTEL (...) SE ENCUENTRA PERMITIDO..."----------

En este sentido, en la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se obtuvo el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GOMI2363607 de fecha veintiocho de junio de dos mil siete, el cual certifica que el predio objeto de interés se encuentra en zonificación H5/50 (habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), además de aplicarle la zonificación H04/35 (Habitacional con oficinas, 4 niveles máximo de altura, 35 % mínimo de área libre) por aplicarle la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de la Salud-Escuela Naval Militar, donde el uso de suelo para la construcción de un Hotel se encuentra permitido. ----------

Mediante oficio PAOT/300.3-714-008 de fecha diecinueve de noviembre de dos mil ocho, 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. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados en el presente expediente consisten en la presunta violación al uso del suelo aplicable por la construcción de un hotel en el predio ubicado en la Avenida Heroica Escuela Naval Militar No. 874, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán.----------

Del estudio de los hechos narrados en los escritos iniciales de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a las mismas, son de considerarse las siguientes observaciones, pruebas y razonamientos de derecho aplicables.----------

Respecto del uso del suelo

De acuerdo con el artículo 7 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal la clasificación del suelo se encuentra definida como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; de la misma forma, la fracción L del mismo artículo define al Programa Delegacional como el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; asimismo, la fracción LXXVI del citado artículo señala que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; y finalmente la fracción LXXXII del multicitado artículo establece que la zonificación es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

De igual forma, tanto la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 19 fracción IV, como el artículo 35 de su Reglamento, refieren que los programas delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; mientras que el artículo 29 de la multicitada Ley refiere que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación; mientras que el artículo 32 fracciones I inciso a), y III inciso a) de la referida Ley señala que la zonificación establecerá el uso habitacional, habitacional con oficinas y Comercio entre otros, para el suelo urbano. ----------

Por otro lado, el artículo 22 fracción I del mismo instrumento legal establece que todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

En este orden de ideas, de las pruebas que obran en el expediente en el que se actúa se desprende que en el inmueble objeto de la denuncia se encuentra en proceso la edificación de un hotel; construcción que se encuentra permitida por el uso del suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, situación que se confirma con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades con folio No. GOMI2363607 expedido el veintiocho de junio de dos mil siete, mismo que certifica que el inmueble de referencia se encuentra en zonificación HO4/35 (Habitacional con Oficinas, 4 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre), por aplicarle la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de la Salud-Escuela Naval Militar. ----------

Por lo expuesto, se concluye que la construcción de un hotel en el predio ubicado en la Avenida Heroica Escuela Naval Militar No. 874, Colonia Alianza Revolucionaria Popular, Delegación Coyoacán, no contraviene lo establecido por la zonificación de uso de suelo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- El inmueble ubicado en la Avenida Heroica Escuela Naval Militar No. 874, Colonia Alianza Revolucionaria Popular, Delegación Coyoacán, se encuentra en zonificación Habitacional con Oficinas, donde el uso de suelo permite la construcción de un hotel, por lo que esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones en este rubro que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

- Respecto a que el hotel en construcción se realiza en un predio localizado junto a una escuela primaria, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, realizar las acciones necesarias para verificar que se cumpla con la normatividad aplicable, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones respectivas, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ----------

La presente Resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

Por 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.- La edificación que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Heroica Escuela Naval Militar No. 874, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán, se encuentra permitida por el uso de suelo aplicable.----------

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes, para que en el momento en que conozcan hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

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 Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- **Mtra. Diana Ponce Nava.**- Procuradora Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/IDC