EXPEDIENTE: PAOT-2007-17-SOT-10

FOLIO No. PAOTDF/SOT/3430/2007

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a catorce de diciembre de dos mil siete. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-17-SOT-10, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha once de enero de dos mil siete, una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual denuncia el uso de suelo y la construcción que se lleva a cabo en calle Vito Alesio Robles números 125 y 127, colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, predios al parecer pertenecientes al colegio Cedros, agregando que el predio marcado con el No. 127 había sido utilizado para estacionamiento y al cambiar este uso se incrementaría la densidad de construcción en una ZEDEC como es la colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha diecinueve de enero de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2007-17-SOT-10; el cual se notificó mediante oficio número PAOTDF/SPOT/196/2007. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría con fecha treinta y uno de enero de dos mil siete, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando la existencia al interior de los predios objeto de investigación, de una torre de estacionamientos de 4 niveles, en proceso de construcción; asimismo, la persona con quien se entendió la diligencia hizo entrega de una copia de la Manifestación de Construcción Tipo B, N° 6661, vigente del veinte de septiembre de dos mil seis al veinte de septiembre de dos mil nueve.----------

Mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/437/2007 de fecha ocho de febrero de dos mil siete, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara el uso de suelo para los predios referidos y si expidió algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y/o Factibilidades o de derechos adquiridos.----------

Al respecto, con fecha trece de abril de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. DPEDU.07/0547, mediante el cual, el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal,

informó que el predio de referencia se localiza al interior del Programa Parcial "Chimalistac, Hacienda de Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, correspondiéndole la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Horizontal y Vertical, altura máxima 9.00 m^2.----------

Asimismo, con fecha dieciséis de mayo de dos mil siete, se recibió en está Subprocuraduría el oficio No. D-96/DRPP/2.0.0/341/2007, mediante el cual, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó que se expidió el Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico No. de folio 44243 de fecha ocho de septiembre de dos mil, en el cual el uso de suelo para Oficinas corporativas en una superficie ocupada por uso de 460.00 m^2, aparece como prohibido, para el predio ubicado en Vito Alesio Robles No. 125, colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, del cual anexa copia certificada. ----------

Mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/438/2007 de fecha ocho de febrero de dos mil siete, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informara si registró de manifestación de construcción No. AOB-6661-06 de fecha de recepción veinte de septiembre de dos mil seis y de ser el caso, proporcionara copia del instrumento respectivo y de los documentos que sirvieron de soporte para su expedición. ----------

En atención a lo anterior, con fecha veintidós de mayo de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría oficio No. DGODU/DDU/601/2007, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó que con fecha veinte de septiembre de dos mil seis, "se ingresó por parte de la Empresa Bienes Raíces Los Cedros S. A. de C. V., la manifestación de construcción tipo 'B' para el inmueble ubicado en **Calle Vito Alesio Robles No. 127, Colonia Guadalupe Chimalistac**, en la cual se anexa Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos No. folio 4956 expedido el 15 de marzo de 1990 por la entonces Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, en la que se amparan 4,958 m^2, para estacionamiento en 4 niveles." Agregando que solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal validara o ratificara tal documento, sin que a esa fecha hubiera sido atendida su solicitud.----------

Mediante oficio PAOTDF/SPOT/627/2007 de fecha veinte de febrero de dos mil siete, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia.----------

Por otro lado, mediante oficio No. PAOTDF/SOT/DESSROT/115/2007 de fecha veinticuatro de abril de dos mil siete, se hizo del conocimiento del representante legal de la parte denunciada, la presente denuncia, a efecto de que presentara las pruebas que a su derecho convinieran respecto a los hechos denunciados. ----------

En atención a lo anterior, con fecha veinticinco de mayo de dos mil siete el C. Arturo Hernández Ancira de Cedros, presentó copia de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo No. 004956 de fecha veintiuno de febrero de mil novecientos noventa, para el predio ubicado en el número 127 de la calle Vito Alessio Robles, colonia Ex Hacienda Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Asimismo, mediante oficio No. PAOTDF/SOT/DESSROT/310/2007 de fecha treinta y uno de mayo de dos mil siete, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara si expidió la Constancia referida en el párrafo anterior y de ser el caso proporcionara copia de la documentación que al respecto obrara en sus archivos, solicitud reiterada mediante el oficio No. PAOTDF/SOT/2284/2007 de fecha veinticuatro de agosto de dos mil siete. ----------

En respuesta a la solicitud, con fecha diez de septiembre de dos mil siete, se recibió en está Subprocuraduría el oficio No. D-96/DRPP/2.0.0/2237/2007, mediante el cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que se expidió la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio No. 004956 de fecha veintiuno de febrero de mil novecientos noventa, en la cual se acreditó el uso de suelo para estacionamiento en cuatro niveles en 4,958.00 m^2.----------

Por otro lado, se solicitó mediante oficio No. PAOTDF/SOT/2349/2007 de fecha treinta de agosto de dos mil siete, a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara si la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo No. 004956 era suficiente para acreditar el cumplimiento del uso de suelo del predio o bien, si se requiere realizar algún trámite para cumplir con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Al respecto, con fecha catorce de septiembre de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría copia del oficio No. DGDU.07/0709, mediante el cual, el Director General de Desarrollo Urbano remitió el oficio de solicitud de esta Procuraduría, al Director General de Administración Urbana, ambos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, para que informara sobre la constancia de zonificación de uso de suelo en cuestión. ----------

Con fecha veintidós de octubre de dos mil siete se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. D-96/DRPP/2.0.0/2453/2007, mediante el cual, el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que la información requerida fue contestada mediante el oficio No. D-96/DRPP/2.0.0/2237/2007.----------

En ese sentido, el oficio de contestación referido, señala que *"para el predio en referencia se expidió la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo Folio No. 004956 del 21de febrero de 199º, en el cual se acreditó que el Uso del Suelo para Estacionamiento en cuatro niveles en 4,958.00 m^2 de acuerdo con los documentos presentados bajo el principio de buena de de los interesados y la validación de documentos por parte de las entonces autoridades delegacionales."*----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados en el presente expediente se refieren al uso de suelo y la construcción que se lleva a cabo en calle Vito Alesio Robles números 125 y 127, colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Al respecto es importante resaltar que durante los reconocimientos de hechos realizados se constató que se realizaban obras de construcción de una torre de estacionamientos, únicamente en el número 127 de la calle Vito Alesio Robles.----------

Uso de suelo. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en su artículo 22 fracción I, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano, aplicando en el caso concreto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón actualmente vigente. ----------

Al respecto, en el predio ubicado en el predio marcado con el número 127 de la calle Vito Alessio Robles, se constató la ejecución de una obra de estacionamiento; asimismo, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que el predio de referencia se localiza al interior del Programa Parcial "Chimalistac, Hacienda de Guadalupe Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, correspondiéndole la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Horizontal y Vertical, altura máxima 9.00 m^2, en donde el uso para estacionamientos públicos y privados se encuentra prohibido.----------

En ese sentido, la única excepción al cumplimiento de la fracción I del artículo 122 señalado, es la contenida en la fracción IV del mismo precepto, que indica la posibilidad del reconocimiento de derechos adquiridos en un predio; al respecto, el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que se expidió la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 004956 de fecha veintiuno de febrero de mil novecientos noventa, en la cual se acreditó el uso de suelo para estacionamiento en cuatro niveles en 4,958.00 m^2.----------

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara si el documento referido es suficiente para acreditar el cumplimiento del uso de suelo del predio o bien, si se requiere realizar algún trámite para cumplir con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; sin embargo a la fecha no se ha obtenido respuesta satisfactoria a la solicitud realizada, ya que los oficios remitidos en atención a dicha solicitud no desahogan la petición de información realizada por esta Subprocuraduría.----------

De lo expuesto se desprende que existe la presunción de existencia de derechos adquiridos en el predio ubicado en el número 127 de la calle Vito Alessio Robles; sin embargo la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda deberá responder si la constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 004956, es suficiente para acreditar el uso de suelo para estacionamiento en cuatro niveles o el interesado deberá realizar algún trámite para tal efecto, de conformidad con la legislación vigente.----------

Construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 47, dispone que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Al respecto, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó que con fecha veinte de septiembre de dos mil seis, se ingresó por parte de la Empresa

Bienes Raíces Los Cedros S. A. de C. V., la manifestación de construcción tipo "B" fecha dieciocho de septiembre de dos mil seis, para el inmueble ubicado en Vito Alesio Robles No. 127, colonia Guadalupe Chimalistac. ----------

De lo anterior, se concluye que no se detectan incumplimientos y/o violaciones a la legislación aplicable, por los trabajos de construcción realizados en el inmueble. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. En el predio ubicado en el número 125 de la calle Vito Alessio Robles No. 125, se constató su uso para escuela; sin embargo el objeto de la denuncia que nos ocupa es la construcción de un estacionamiento, por lo que en este lugar no se constataron los hechos denunciados; en relación al número 127 de la calle Vito Alessio Robles se constataron actividades de construcción para un estacionamiento, siendo que para tal predio existió la presunción de derechos adquiridos para un estacionamiento de cuatro niveles, tal como se desprende de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo No. 004956; por lo que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, deberá informar a esta Subprocuraduría si el referido documento es suficiente para acreditar el uso de suelo que de estacionamiento o necesita realizar algún trámite de conformidad con la legislación vigente.----------

2. Las actividades de construcción de un estacionamiento que se constataron en el inmueble ubicado en Vito Alessio Robles No. 127, colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, se realizaron contando con el registro de manifestación de construcción tipo "B", número 6661, de fecha dieciocho de septiembre de dos mil seis, por lo que no se desprende irregularidad en materia de construcciones.----------

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.- Por lo que respecta al uso de suelo, gírese oficio a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, debido a que le corresponde determinar la vigencia de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo No. 004956 y si tal documento es suficiente para acreditar el uso de suelo de estacionamiento en el número 127 de la calle Vito Alessio Robles, colonia Ex Hacienda e Guadalupe Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con la legislación vigente, tal como se indica en el numeral 1 del apartado Resultado de la Investigación de la presente Resolución; por lo que respecta a la materia de construcciones no se desprenden irregularidades al respecto.----------

SEGUNDO.- Que conforme a lo expuesto en la presente Resolución, 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. ----------

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca diversos hechos, actos y omisiones que produzcan o puedan producir desequilibrios ecológicos o daños al ambiente o a los recursos naturales, o constituyan una contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

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

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. 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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento

LVAA/CMRR/MVS