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 fracción I y XI, 6 fracción IV, 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 IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-1793-SOT-831, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil once, el C. Carlos Guillermo de la Mora Gómez, Presidente del Consejo Directivo Procontadero A.C., presentó ante esta Entidad una denuncia, respecto de "(...) *Que se observa en la calle Cañada, entre Tinajas y Apexoco construcciones que presumimos ilegales* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha tres de octubre de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto de la presunta contravención en materia de uso de suelo y construcción, ubicado en calle Cañada, entre Tinajas y Apexoco, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, bajo el expediente número PAOT-2011-1793-SOT-831, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante el día diez de octubre de dos mil once, a través del correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión de fecha tres de octubre de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó, entre otras cosas, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha doce de octubre de dos mil once.** "(...) *se observa una construcción provisional de tabique sobrepuesto* (...) *techo de láminas de cartón comprimido, polines y tablas de madera* (...). *Dicha construcción se encuentra deshabitada /abandonada* (...) *Continuando por la calle Cañada (hacia calle Apexoco) se observa una construcción abandonada, de materiales permanentes* (...) *(2 niveles, de los cuales, el 2º no cuenta con losa)* (...) *En ninguna de las 2 edificaciones antes descritas se observan actividades de construcción y/o remodelación* (...)".----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-5814-2011, PAOT-05-300/300-5822-2011 y PAOT-05-300/300-6427-2011 de fechas catorce de noviembre, quince de noviembre y nueve de diciembre, respectivamente, todos ellos de dos mil once, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción en la zona ubicada en Calle Cañada, entre Tinajas y Apexoco, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, imponiendo las sanciones y medidas de seguridad procedentes.

De igual forma, a través de los oficios PAOT-05-300/300-5823-2011 y PAOT-05-300/300-6428-2011, de fechas quince de noviembre y nueve de diciembre, respectivamente, ambos del dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informar a esta Subprocuraduría, si existen antecedentes de lo siguiente: Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del Proyecto y Constancia de Alineamiento y Número Oficial.----------

Al mismo tiempo, se realizó la consulta en línea del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del cual se desprende que la zona de referencia le corresponde la zonificación **H/2** Habitacional con dos niveles máximos de construcción. Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación número 02 Zona Habitacional del Poblado El Contadero,** lo cual indica que las construcciones deberán respetar una franja al frente de 5.00 m. y de 3.00 m. en los linderos laterales.----------

Por otro lado, mediante correo electrónico de fecha catorce de noviembre de dos mil once, se remitió informe 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 por los cuales fue admitida la denuncia ciudadana, se refiere a la presunta contravención en materia de uso de suelo y construcción, ubicado en calle Cañada, entre Tinajas y Apexoco, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

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

USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone 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; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.----------

Asimismo, es oportuno señalar que el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y los artículos, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, establecen que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades.----------

Ahora bien, el doce de octubre del año dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un Reconocimiento de Hechos, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, donde se constataron dos construcciones una semipermanente con un nivel de construcción y otra permanente con dos niveles de construcción, ambas abandonadas. Asimismo, en ninguna de las dos construcciones se observaron trabajos de construcción o de remodelación.----------

Por otro lado, derivado de la búsqueda en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se desprende que la zona de referencia le corresponde la zonificación H2/60/200 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, sesenta por ciento de área libre y doscientos metros cuadrados mínimo por vivienda), en donde los usos de suelo permitidos de acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda son: vivienda, representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares, guarderías, jardines de niños, escuela para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia. Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación número 02 Zona Habitacional del Poblado El Contadero,** lo cual indica que las construcciones deberán respetar una franja al frente de 5.00 m. y de 3.00 m. en los linderos laterales.

En razón de lo anterior, toda vez que las construcciones ubicadas en calle Cañada, entre Tinajas y Apexoco, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se encuentran abandonadas, no rebasan el número de niveles permitidos, así como tampoco se están realizando actividades de construcción o remodelación, en materia de uso de suelo y construcción no se constataron actos, hechos u omisiones, 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.-----

Sin embargo, en caso de que se inicien obras de construcción y/o remodelación, la construcción deberá cumplir con lo establecido por la Norma de Ordenación número 02 Zona Habitacional del Poblado El Contadero y la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como las autorizaciones establecidas por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

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:----------

- La zona ubicada en calle Cañada, entre Tinajas y Apexoco, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación H2/60/200 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, sesenta por ciento de área libre y doscientos metros cuadrados mínimo por vivienda), en donde los usos de suelo permitidos de acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda son: vivienda, representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares, guarderías, jardines de niños, escuela para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia. Asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación número 02 Zona Habitacional del Poblado El Contadero,** lo cual indica que las construcciones deberán respetar una franja al frente de 5.00 m. y de 3.00 m. en los linderos laterales.----------

- En razón de lo anterior, toda vez que las construcciones ubicadas en la zona objeto de la denuncia, se encuentran abandonadas, no rebasan el número de niveles permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como tampoco se están realizando actividades de construcción o remodelación, en materia de uso de suelo y construcción no se constataron actos, hechos u omisiones, 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.----------

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.- En materia de uso de suelo y construcción no se constataron actos, hechos u omisiones, 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, para la zona ubicada en calle Cañada, entre Tinajas y Apexoco, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo.----------

CUARTO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca diversos hechos, actos u omisiones que 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.----------

Notifíquese la presente Resolución Administrativa 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 Lic. Miguel Ángel Cancino Águilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-
Para su conocimiento.

JLGM/JRG/IDC/AMPR