RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a treinta de marzo de dos mil quince.----------

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, así como 4 fracción IV, 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2204-SOT-982, relacionados con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha ocho y nueve de septiembre de dos mil catorce, respectivamente, a través del cual 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 "(...) han comenzado obras en el predio, se observan ya cimientos y pilotes de construcción al parecer de un edificio de más de 4 pisos de 16 departamentos (...) no se observa licencia de construcción (...)" en el predio ubicado en Calle Matanzas, número 746, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha veintidós de septiembre de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia por presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Matanzas, número 746, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, bajo el expediente número PAOT-2014-2204-SOT-982; dicho acuerdo fue notificado el ocho de octubre de dos mil catorce.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del acuerdo citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de los hechos denunciados, desde las inmediaciones del predio citado, levantando el Acta Circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente:----------

Reconocimiento de Hechos en fecha quince de septiembre de dos mil catorce.----------

> "(...) *FRENTE AL PREDIO CON NÚMERO 746 DE LA CALLE MATANZAS, LOCALIZADO EN LA COORDENADA (UTM WGS84) X=486251.74, Y=2155324.99; SE OBSERVA UN PREDIO DELIMITADO EN SU FRENTE CON UNA BARDA, CON UN ZAGUÁN SOBRE EL CUAL SE HA COLOCADO MALLA CICLÓNICA CON TIRAS PLÁSTICAS Y EN SU EXTREMO FINAL TIENE ALMBRE DE PÚAS, SE LOGRÓ OBSERVAR SOBRE LA PUERTA DEL ZAGUÁN EL INTERIOR DEL MISMO, CONSTATANDO QUE EL PREDIO ESTÁ BALDÍO, ES DECIR, SIN EDIFICACIÓN ALGUNA, NO SE OBSERVAN ACTIVIDADES DE EXCAVACIÓN, NI CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO TAMPOCO PERSONAL QUE LABORE, SE LOGRÓ CONSTATAR QUE INCLUSO EXISTE VEGETACION TIPO MALEZA.* (...)".----------

Reconocimiento de Hechos en fecha nueve de marzo de dos mil quince.----------

> "(...) *CONSTITUIDA FRENTE AL PREDIO MARCADO CON EL NÚMERO 746, SE OBSERVA QUE ESTA DELIMITADO POR UNA BARDA Y CON UN ZAGUÁN CONFORMADO POR TAPIALES DE MADERA, ARRIBA DEL CUAL SE OBSERVA MALLA CICLÓNICA CON TIRAS VERDES, POR UN RESQUICIO DEL ZAGUÁN SE OBSERVA AL INTERIOR DEL PREDIO QUE EL MISMO SE ENCUENTRA BALDIO, NO CUENTA CON EDIFICACION ALGUNA, INCLUSO SE OBSEVA HIERBA EN EL SUELO Y BASURA, NO HAY CONSTRUCCIÓN NI EXCAVACIÓN EN EL PREDIO POR LO QUE NO SE OBSERVAN CIMIENTOS NI PILOTES, NI TRABAJADORES, POR LO QUE NADIE ATIENDE MI LLAMADO AL TOCAR LA PUERTA. CABE SEÑALAR QUE NO SE OBSERVA LETRERO DE CONSTRUCCION (...)*".----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-5161-2014 de fecha ocho de octubre de dos mil catorce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si emitió Certificado Único de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de la denuncia, remitiendo copia de la documentación soporte.---------

Al respecto, en fecha dos de diciembre de dos mil catorce, se recibió el oficio SEDUVI/DGAU/25510/2014 de fecha veinte de noviembre del mismo año, a través del cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó contar con la emisión de cinco Certificados Únicos de Zonificación para Uso de Suelo, proporcionando copia simple de tres para el predio objeto de la denuncia, posteriormente en alcance mediante oficio recibido en fecha veintisiete de marzo de dos mil quince con número de folio SEDUVI/DGAU/DRP/5810/2015, dicha Dirección remite copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 24378-181JIMI12, expedido el veintitrés de agosto de dos mil doce.----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-5162-2014 de fecha ocho de octubre de dos mil catorce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Gustavo A. Madero, informar si en sus archivos cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Licencia y/o Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva, Planos Arquitectónicos, y Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, para el predio objeto de la denuncia. ----------

Al respecto, en fecha diez de octubre de dos mil catorce, se recibió el oficio DGAM/DGODU/DGODU/2912/2014 de fecha nueve de octubre del mismo año, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, informó que realizada la búsqueda correspondiente en los archivos de esta Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana, no existe antecedente de registro alguno, para el predio motivo de la investigación en las modalidades de Manifestación de Construcción Tipo " A, B Y C", Licencia Especial y Constancia de Alineamiento y Numero Oficial.----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/320-112-2015 de fecha diez de marzo de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado, y se le previno a efecto de que aportara elementos que permitieran determinar si existe construcción en ejecución en el inmueble objeto de denuncia, mismo que se notificó el diez de marzo de dos mil quince vía correo electrónico y fue acusado de recibido por la persona denunciante el diecisiete de marzo del año en curso.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados en el presente expediente se refieren a los presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en Calle Matanzas, número 746, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

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. -------

Del uso de suelo y Construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43, 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. ----------

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ----------

En sus artículos 33 y 47, establece que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, las Áreas de Gestión Estratégica; y las Normas de Ordenación, siendo estas últimas, las que establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. ----------

El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano, lo anterior dispuesto en el artículo 48 dela multicitada Ley. ----------

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 47, 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. ----------

Para el caso en particular, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero publicado el doce de agosto de dos mil doce en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, establece que al predio ubicado en Calle Matanzas, número 746, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja 1 vivienda por cada 200 m^2 de terreno). ----------

El predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 24378-181JIMI12, expedido el 23 de agosto de 2012, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja = una vivienda por cada 200m^2 de la superficie del terreno). Asimismo por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación N°26, "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social Y Popular"- Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010-; en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCION DE HASTA 8 (OCHO) VIVIENDAS EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DE 585.00m^2- sujeta a restricciones,- EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO; cabe señalar que dicho certificado tiene vigencia de un año.----------

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados de fecha quince de septiembre de dos mil catorce y nueve de marzo de dos mil quince, desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, se constató al interior del predio referido se encuentra baldío, no cuenta con edificación alguna.----------

Asimismo, se le informó a la persona denunciante las diligencias practicadas hasta el momento y se solicitó proporcionara elementos que permitan constatar los hechos denunciados, otorgándole un término de cinco días hábiles, por lo que mediante escrito de fecha diecisiete de marzo de dos mil quince la persona denunciante informó "(...) *que en los últimos ocho meses no ha existido actividad constructiva en el predio de referencia (...) notificaremos a esta autoridad inmediatamente cuando la actividad de construcción se dé* (...)".----------

En virtud de lo anterior, derivado de los reconocimientos de hechos, no se constataron elementos que indiquen actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Matanzas, número 746, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Derivado del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron elementos que indiquen actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Matanzas, número 746, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, por lo que no se constataron los hechos denunciados. ----------

- La persona denunciante informó "(...) *que en los últimos ocho meses no ha existido actividad constructiva en el predio de referencia (...) notificaremos a esta autoridad inmediatamente cuando la actividad de construcción se dé* (...)".----------

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.- De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron elementos que indiquen actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Matanzas, número 746, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.----------

SEGUNDO. Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozcan de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad.----------

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 el licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial.

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

CMRR/MBC/AQMP