RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiuno de junio de dos mil once. ----------

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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III, 52 fracción 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-425-SOT-249, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintitrés de febrero de dos mil once, un grupo de personas, cuyos datos personales son confidenciales, presentaron ante este organismo descentralizado, un escrito de misma fecha mediante el cual denuncian que "(...) *se haga una inspección a las construcciones realizadas en la Calle de Valdivia Nos. 111 y 113* [Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez], *ya que se acaban de construir y nos percatamos que habia demasiada agua en el subsuelo, por lo cual no aguantarán el peso de 17 y 15 familias que habitarán esos edificios* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-1051-2011 de fecha siete de marzo de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto a los presuntos incumplimientos en la materia de construcción, derivado de las obras que se realizan en los predios ubicados en Calle Valdivia número 111 y 113, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez bajo el expediente número PAOT-2011-425-SOT-249, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día veintisiete de abril de dos mil once mediante cédula de notificación.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1051-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó, entre otros, lo siguiente:

> **Acta circunstanciada de fecha quince de abril de dos mil once.** "(...) *Se observan dos edificios de números 111 y 113. El edificio 111 este conformado por 5 niveles, planta baja y semisotano, pintado de color naranja y ventanas con marcos y pecho de paloma color gris; se encuentra totalmente terminado y habitado. Se aprecian letreros que dicen "Venta y se traspasa depto. seminuevo". El edificio 113 contiene 5 niveles, planta baja y un semisotano. Desde el exterior en la fachada principal se observa que es de color gris en los laterales y beige en la parte central con un recubrimiento de granito, con marquesina y balcones. Se encuentra completamente terminado y habitado. A decir de una persona que salia del edificio 113, ambos edificios se encuentran habitados desde hace mas de un año. Cabe mencionar que durante el reconocimiento de hechos no se observó algún tipo de derrame de agua en ninguno de los 2 predios denunciados. Se anexan fotografías de los hechos antes descritos* (...)".----------

Esta Subprocuraduría elaboró los oficios números PAOT-05-300/310-209-2011 y PAOT-05-300/310-208-2011, ambos de fecha siete de marzo de dos mil once, dirigidos a los Propietarios, Poseedores y/o Directores de las obras de los predios ubicados en Calle Valdivia números 111 y 113, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez, con el fin de informarles sobre la denuncia presentada ante esta Procuraduría, a efecto de que realizaran las manifestaciones y aportaran los elementos de convicción que estimaran conducentes, a efecto de que sean considerados en la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente, mismos que no se notificaron por estar totalmente construidas y habitadas dichas edificaciones.----------

A través del oficio PAOT-05-300/300-1810-2011, de fecha veintiséis de abril de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, que informara a esta Unidad Administrativa si cuenta con antecedentes de construcción en los predios ubicados en Calle Valdivia número 111 y 113, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez y en su caso proporcionara copia simple del Certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Asimismo, se le solicitó que proporcionara copia certificada del registro de Manifestación de Construcción, Memoria arquitectónica y estructural, Constancia de Alineamiento y Número oficial, sin que a la fecha de la emisión de la presente, nos hayamos visto favorecidos con la correspondiente respuesta.----------

Por otra parte, con fecha de veintiséis de abril de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si se expidió algún Certificado de Uso de Suelo para los predios de referencia.----------

Al respecto, el dieciocho de mayo de dos mil once, se recibió el comunicado con folio interno número 1751, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana, indicó que localizó lo siguiente:

Calle Valdivia No. 111----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades, folio 66029, con fecha de expedición 8 de Diciembre de 2005.----------
- Certificado de Zonificación de Usos de Suelo Permitidos, folio 8396, con fecha de expedición 24 de febrero de 2006.----------

Calle Valdivia No. 113----------
- Certificado de Zonificación de Usos de Suelo Permitidos, folio LOAN2350808, con fecha de expedición 8 de mayo de 2008.----------
- Certificado de Zonificación de Usos de Suelo y Factibilidades, folio GACU5146308, con fecha de expedición 1 de septiembre de 2008.----------
- Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Permitidos, folio 11173-181SARI10, con fecha de expedición 16 de marzo de 2010.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-431-2011 de fecha veintiséis de abril de dos mil once, 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 por los cuales fue admitida la denuncia ciudadana, se refiere a presuntos incumplimientos en la materia de construcción, derivado de las obras que se realizan en los predios ubicados en Calle Valdivia número 111 y 113, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez.----------

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. ----------

Del Uso de Suelo

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 IV 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, de la solicitud efectuada a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el día veintiséis de abril de dos mil once, se desprende que a los predios ubicados en Calle Valdivia números 111 y 113, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez, les aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, el cual le asigna la zonificación H4/20/Z, (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 porciento mínimo de área libre y "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). Cabe mencionar que a dichos predios les aplica la Norma Particular de Producción Social de Vivienda, en donde en el caso de proyectos para vivienda se podrá optar por la Zonificación H6/20/Z, (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20 porciento mínimo de área libre y densidad: Zonificación).----------

En este sentido, el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo Permitidos y el Certificado de Usos de Suelo y Factibilidades de ambos inmuebles, proporcionados por la Dirección General de Administración Urbana, coinciden con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, indicando que a los predios motivo de la denuncia, les aplica la zonificación H4/20/Z, con la Norma Particular de Producción Social de Vivienda, en donde se podrá optar por la Zonificación H6/20/Z.----------

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de fecha quince de abril de dos mil once en los predios motivo de la denuncia, se constató la existencia de dos inmuebles con números 111 y 113 ambos de cinco niveles, planta baja y sótano, utilizados como vivienda, por lo que se respeta el uso de suelo que permite el Programa Delegacional de Desarrollo

Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco. ----------

De la construcción

Por medio del escrito inicial presentado por la persona denunciante ante esta Unidad Administrativa, se denuncia sobre: "(...) *se haga inspección a las construcciones realizadas en la Calle de Valdivia Nos. 111 y 113* ya que se acaban de construir y *nos percatamos que habia demasiada agua en el subsuelo, por lo cual no aguantarán el peso de 17 y 15 familias que habitarán esos edificios* (...)".------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en las inmediaciones de los predios objetos de la denuncia, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, diligencia en la cual no se constataron trabajos o actividad de construcción, además de que tampoco se apreció que dichas edificaciones fueran recientemente concluidas o que se acabaran de construir, tal y como lo refirió la persona denunciante en su escrito. De igual manera, durante la diligencia se observó publicidad, indicando la venta y/o el traspaso de los departamentos seminuevos.----------

Por otra parte, a decir de una persona que salía del edificio 113, ambos inmuebles tienen más de un año de estar habitados, por lo que en el caso particular, la denuncia se ubica en el supuesto establecido del artículo 22 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, que a la letra señala lo siguiente: "(...) *La denuncia sólo podrá presentarse dentro del plazo de un año, a partir de que se hubiera iniciado la ejecución de los actos, hechos u omisiones referidos en el artículo 22, o de que el denunciante hubiese tenido conocimiento de los mismos. En casos excepcionales, y tratándose de asuntos que impliquen afectaciones graves al ambiente, los recursos naturales y el ordenamiento territorial, la Procuraduría podrá ampliar dicho plazo mediante Acuerdo debidamente motivado* (...)".----

Finalmente, no se observó ningún tipo de derrame o encharcamiento de agua, motivo por el cual, esta Subprocuraduría no constató, en este rubro, la existencia de 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.----------

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:

- Los predios ubicados en Calle Valdivia número 111 y 113, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez, les aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, el cual les asigna la zonificación H4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 porciento mínimo de área libre y "Z" número de viviendas), asimismo, les aplica la Norma Particular de Producción Social de Vivienda, en donde para el caso de proyectos para vivienda se podrá optar por la Zonificación H6/20/Z (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20 porciento mínimo de área libre y densidad: Zonificación).----------

- No se constató ninguna actividad de construcción u obra nueva en los predios de mérito, además de que, a decir de uno de sus habitantes, dichas edificaciones ya tienen mas de un año de haber sido construidas y habitadas.----------

- No se observó ningún tipo de derrame o encharcamiento de agua en los predios motivo de la denuncia.----------

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.- Los predios ubicados en Calle Valdivia, números 111 y 113, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez, son edificaciones totalmente terminadas y habitadas, asimismo, cumplen con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al no rebasar el número de niveles permitidos.----------

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

CUARTO.-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 Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

JUGM/RFR/AMPR