Expediente: PAOT-2007-1104-SOT-540

No. Folio: PAOT-05-300/300-3648-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a diecisiete de septiembre de dos mil nueve. ----------

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 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, en apego al artículo 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 Distrito Federal, el treinta y uno de octubre de dos mil ocho y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-1104-SOT-540, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha diez de diciembre de dos mil siete, dos personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentaron ante este organismo descentralizado escrito mediante el cual denuncian que "( ) desde hace tres administraciones delegacionales hasta la fecha las Colonias Militar Marte y Reforma Iztaccihuatl Norte y Sur, han sido invadidas por muchos comercios, vinaterías, Oxxos (con venta de bebidas alcohólicas), escuelas particulares (primarias, secundarias y preparatorias), antros (La Pachanga), edificios de 4 y 5 pisos, lavaderos de autos (Mirage), y de otro tipo, para los cuales no existe, ni ha existido, uso de suelo autorizado para su funcionamiento, desde de (sic) la fundación de las colonias mencionadas, ni actualmente dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco. [Por lo que solicitan, se investigue al inmueble Ubicado en calle] Playa Erizo No. 31, [cuyo uso y destino a decir de las personas denunciantes es] Edificio de 5 niveles, [Colonia] Reforma Iztaccihuatl Norte, [Delegación Iztacalco] (...), no obstante, [que] (...) desde la creación de estas colonias siempre se ha clasificado como habitacional H 3/25 (actualmente), por lo tanto, (...) **no deberia (sic) existir UN SOLO establecimiento mercantil ni construcción diferente al uso de suelo autorizado para estas colonias** (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/43/2008, de fecha tres de enero de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-1104-SOT-540, respecto a las presuntas irregularidades en materia de construcción y uso de suelo, en el predio ubicado en Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte; Delegación Iztacalco, el acuerdo se notificó a las personas denunciantes mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/14/2008. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOTDF/SOT/43/2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del lugar relacionado con los hechos

denunciados el dia nueve de enero de dos mil ocho levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

"(...) desde el espacio público se observa la existencia de un inmueble habitado de 5 niveles, distribuidos en planta baja como estacionamiento y 4 niveles de vivienda. Es de mencionar que este inmueble de acuerdo a sus caracteristicas se trata de una construcción consolidada, la cual de acuerdo a sus caracteristicas generales diseño, estilo arquitectónico y estado de los materiales tiene una antigüedad de cincuenta años aproximadamente (...)". ----------

Por otra parte, el dia diecisiete de enero de dos mil ocho, las personas denunciantes presentaron el escrito con número AP/CMM-CRINS/011/2008, a través del cual realizan entre otras manifestaciones las siguientes: ----------

"(..) 1.- Ratificamos su intervención para que en el ámbito de sus atribuciones **se realicen todos los procedimientos necesarios para investigar estos actos ilicitos, y se subsanen conforme a derecho corresponda**, incluyendo, se de vista a la Contraloría General del GDF para los efectos correspondientes, de darse el caso que se encuentren funcionarios públicos de esas dependencias involucrados en actos ilicitos. Asimismo se no (sic) **mantenga informados de los avances de su intervención.**----------
2.- Se declare la Nulidad de los "Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos", pasados, presentes y futuros que se encuentren en trámite (..) ----------
4.- Que los firmantes somos parte de la **Asociación Vecinal Provisional de las Colonias Militar Marte, Reforma Iztaccihuatl Norte y Reforma Iztaccihuatl Sur. (Próxima a constituirse) lo que le informamos para que considere que la inconformidad y queja corresponde a un gran número de vecinos inconformes por estas irregularidades y abusos de autoridad.** ----------
5.- Que considere que este escrito lo firmamos los suscritos de manera particular y por nuestro propio derecho como afectados. ----------
6.- Que se restrinja el acceso público a nuestros datos personales. (...)" ----------

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduria en fecha treinta de junio de dos mil ocho emitió el oficio número PAOT/300-564-2008, a través del cual se desahogaron los puntos señalados por las personas denunciantes, oficio notificado personalmente mediante la cédula de notificación de fecha once de julio de dos mil ocho ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/SOT/936/2008, de fecha dieciocho de marzo de dos mil ocho, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Obras, Servicios y Desarrollo Urbano, de la Delegación Iztacalco, informara si en los archivos de esa Dirección obran antecedentes del Registro de la Licencia o Manifestación de construcción para varios inmuebles, entre ellos el relacionado con los hechos denunciados, así como de las autorizaciones de uso y ocupación respectivas y si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, remitiendo copia de dichos documentos

Por otra parte, esta Subprocuraduria el dia doce de marzo del dos mil nueve, solicitó a través del sistema de consulta en linea a la Dirección General de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara respecto al predio ubicado en Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, la zonificación y el uso de suelo permitidos, la altura o niveles de construcción de conformidad con el Programa de 1987 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente a partir de septiembre del dos mil ocho. ----------

En relación a lo anterior, se recibió respuesta en fecha veinticuatro de marzo del año en curso, bajo el número de folio interno 705, expediente interno DGDU/062/2009, en la que se informó lo siguiente: ------

"(...) 1. Programa 1987: H2 Habitacional hasta 200 ha/ha, lote tipo 200 ha/ha, lote mínimo (sic) 250.0 m2, intensidad de construcción 1.5 veces el área del terreno (v.o.t), 45% área **libre, 9.0 m de altura o 3.0 niveles** [el subrayado es nuestro] Predio ubicado dentro del polígono (sic) exceptuado por acuerdo del c. Jefe del G.D.F con fecha 11 de mayo de 1988, sólo se permite vivienda, Centros de integración juvenil o familiar, orfanatos, asilos de ancianos, casas de cuna u otras instituciones de asistencia; bibliotecas o hemerotecas; templos o lugares para culto, agencias de correoso, (sic) telégrafos y teléfonos, plazas y explanadas, jardines o parques. 2. PDDU 2008 vigente H3/20/MB (Habitacional, 3 niveles máximos, 20% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada 200 0m2 de terreno), aplica norma particular por sólo se permite el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar [el subrayado es nuestro] (...)". ----------

Asimismo, esta Unidad Administrativa, en fecha doce de marzo del presente año, solicitó a través del sistema de consulta en línea a la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informar si para el predio ubicado en Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, expidió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades ----------

Al respecto, en fecha trece de marzo del año en curso, bajo el número interno 736, expediente DRPP/065/2009, se informó lo siguiente: ----------

"(...) se constató que fue expedido el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Permitidos Folio DALI672707, con fecha de expedición 12 de abril de 2007, para el inmueble ubicado en Playa Erizo N° 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Delegación Iztacalco, en el cual de acuerdo al Programa delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997, le corresponde la zonificación H3/25 en donde los uso permitidos son : Vivienda, Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos garitas y casetas de vigilancia. En relación a la construcción y ejecución de la obra, le informo que de conformidad con (...) artículos 12 fracciones III, IV, V, VI, X y XI de la Ley de Desarrollo Urbano ambos del Distrito Federal es competencia de los titulares de los Órganos Político-Administrativos de cada demarcación territorial a través de las áreas correspondientes, la de llevar a cabo las verificaciones correspondientes a fin de atender las violaciones a los ordenamientos jurídico aplicables e imponer las sanciones que correspondan (...)." ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, son los relativos a la presunta contravención en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en ubicado en Calle Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco. ----------

Del uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales 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. ----------

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en mención establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como 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; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, 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. ----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente establecen que la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitido, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, instrumentos en los cuales se consigna el uso de suelo de un predio especifico, así como las restricciones a las que se encuentra sujeto dicho inmueble. ----------

Ahora bien, de acuerdo con el segundo párrafo del artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y artículo 125 fracción I del Reglamento de la Ley en alusión, el certificado de zonificación para usos permitidos, es el documento oficial en el que se hace constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación, para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. ----------

Adicionalmente, el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su parte conducente lo siguiente. ----------

> (...)
> Artículo 14. A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna [el subrayado es nuestro] (. .). ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día nueve de enero de dos mil ocho, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, 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, durante dicha diligencia el personal actuante hizo constar la existencia de un inmueble de cinco niveles, distribuidos en planta baja como estacionamiento y cuatro niveles de vivienda, asimismo, observó que la construcción consolidada, la cual por sus características generales, diseño, estilo arquitectónico y estado de los materiales tiene una antigüedad de cincuenta años aproximadamente. ----------

En otro sentido, derivado de la gestión realizada por esta Subprocuraduría la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que el predio objeto de investigación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos ochenta y siete le aplicaba la zonificación H2 Habitacional hasta 200 ha/ha, lote tipo 250.0 m2, dentro del polígono exceptuados por acuerdo del C. Jefe de Gobierno del Distrito Federal con fecha 11 de mayo de 1988, la intensidad de construcción era de 1.5 veces el área del terreno, 45% área libre, 9.0 m de altura o 3.0 niveles. ----------

Asimismo, de la consulta realizada a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco de mil novecientos noventa y siete, aplicable al momento de presentación de la denuncia, se desprende que al inmueble ubicado en Calle Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, le correspondía la zonificación H 3/25, (habitacional, tres niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo permitido es para garitas, casetas de vigilancia, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, asimismo por lo que respecta a la altura esta **PROHIBIDA** la construcción de **CINCO NIVELES**. ----------

Aunado a lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, el cual entro en vigor al día siguiente de su publicación, establece que al predio relacionado con la presente indagatoria le corresponde la zonificación H3/20/MB (Habitacional, 3 niveles máximos, 20% mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 200 m2 de terreno), y le aplica **Norma Particular para las Colonias Militar Marte, Reforma Iztaccíhuatl Norte y Reforma Iztaccíhuatl Sur,** en donde sólo se permite el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar. ----------

Adicionalmente, es de indicar que para el inmueble relacionado con los hechos denunciados fue expedido el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo Permitidos folio número DALI672707, de fecha doce de abril de dos mil siete, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, en el cual establece que al predio le aplica la zonificación H 3/25, (habitacional, tres niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo permitido es para garitas, casetas de vigilancia, jardines de niños y escuelas para niños atípicos. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría considera que en materia de uso de suelo y altura del inmueble ubicado en Calle Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, debido a que la edificación de 5 niveles, de acuerdo a sus características constructivas "diseño, estilo arquitectónico y estado de los materiales" fue realizada y/o data aproximadamente de los años cincuentas, por lo que no es posible aplicar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos noventa y siete, ni el vigente para la Delegación Iztacalco, así como la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que la aplicación de las leyes no debe ser retroactiva en perjuicio de persona alguna, por lo que si este hecho tuvo lugar antes de la entrada en vigor de los programas delegacionales no es posible jurídicamente su aplicación, toda vez que se estaría aplicando a un hecho consumado con anterioridad la modalidad de la propiedad consistente en la limitante de altura. ----------

De la obra de construcción

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día nueve de enero de dos mil ocho, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, 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, durante dicha diligencia el personal actuante hizo constar la existencia de un inmueble de cinco niveles, distribuidos en planta baja como estacionamiento y cuatro niveles de vivienda, asimismo, observó que la construcción consolidada, la cual por sus características generales, diseño, estilo arquitectónico y estado de los materiales tiene una antigüedad de cincuenta años aproximadamente. ----------

Al respecto, en materia de construcción y considerando que la edificación en el inmueble ubicado en Calle Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, es de los años cuarentas aproximadamente, es de indicar que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de dos mil cuatro vigente, no es aplicable al caso que nos ocupa, en el mismo sentido como se precisó en el capítulo de uso de suelo del presente instrumento, toda vez que el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece claramente que no puede aplicarse retroactivamente la ley. --------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Esta Subprocuraduría respecto al uso de suelo y altura considera que no es posible aplicar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos noventa y siete y el vigente para la Delegación Iztacalco, así como la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal vigente, a la edificación actual del inmueble ubicado Calle Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, toda vez que data de los años cincuentas aproximadamente y de conformidad con el artículo 14 Constitucional la aplicación de las leyes no debe ser retroactiva en perjuicio de persona alguna. ----------

1. En materia de construcción el inmueble relacionado con los hechos denunciados fue edificado en los años cincuentas aproximadamente, por lo que no es posible aplicar el Reglamento de de Construcciones para el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de dos mil cuatro de conformidad con el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. ----------

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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

----------**R E S U E L V E**----------

PRIMERO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera en relación a la edificación localizada en el inmueble ubicado en Calle Playa Erizo número 31, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, que no es posible aplicar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos noventa y siete, el vigente para la Delegación Iztacalco, ni la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal vigente, toda vez que la construcción data de los años cincuentas aproximadamente y de conformidad con el artículo 14 Constitucional la aplicación de las leyes no debe ser retroactiva en perjuicio de persona alguna. ----------

SEGUNDO.-. En materia de construcción, toda vez que el inmueble relacionado con los hechos denunciados fue edificado en los años cuarentas aproximadamente, no es posible aplicar el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de dos mil cuatro, ello de conformidad con el artículo 14 constitucional. ----------

TERCERO.- En virtud de 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. ----------

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 las personas denunciantes. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado 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. Presente

JJGVICMRRIMJR