RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, cuatro de febrero 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, 30 BIS 2 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 Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008, y 91 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-811-SOT-437, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha once de julio de dos mil ocho, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia "*...Que el predio ubicado en Cerro de Guadalupe, casi esquina con la avenida San Francisco (colinda al lado derecho con una aseguradora), en el pueblo San Francisco Tlaltenco, esta siendo lotificado para su venta y presumo que dicha zona es considerada como Área Natural Protegida, por lo que solicito... revise lo relativo al uso del suelo que corresponde a este predio...*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-2735-2008 de fecha dieciocho de julio de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto las presuntas contravenciones en materia de uso de suelo derivadas de las actividades realizadas en la zona referida, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente PAOT-2008-811-SOT-437. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT/300-2735-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, mediante dos reconocimientos levantando al efecto las Acta Circunstanciadas correspondientes en lasque se hace constar lo siguiente:----------

Acta circunstanciada del treinta y uno de julio de dos mil ocho. Se observó que el lugar existen cultivos de maíz, sin que se hayan apreciado actividades relacionadas con la construcción, por lo que no se constataron los hechos denunciados. ----------

Acta circunstanciada del dieciocho de septiembre de dos mil ocho. Se observó la ejecución de obras de construcción con materiales permanentes; una zona con suelo removido y materiales para la construcción. Asimismo se observó la existencia de dos viviendas construidas con materiales permanentes las cuales se encontraban habitadas y tres en proceso de construcción. ----------

Mediante oficio PAOT/300-3772-2008 de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac, informara si se ha otorgado Licencia de Construcción o se registró la Manifestación de Construcción para la ejecución de obras en la zona relacionada con los hechos denunciados. ----------

Al respecto, con fecha veintiocho de octubre de dos mil ocho, se recibió el oficio número DGODU/3614/2008 de fecha veintitrés del mismo mes y año, mediante el cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano, informó que esa Autoridad "*...no ha otorgado ningún tipo de trámite que ampare las construcciones existentes en dicho predio...*". ----------

Mediante oficio PAOT/300-3774-2008 de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, informara si se ha iniciado algún procedimiento administrativo con motivo de las obras de construcción realizadas en la zona que nos ocupa, y de no ser el caso, se verifique si dichas obras cuentan con la documentación que permitan su ejecución. ----------

En respuesta, con fecha cinco de diciembre de dos mil ocho, se recibió el oficio DRT/540/2008 de fecha veintiuno de noviembre de dos mil ocho, a través del cual la Directora de Regularización Territorial, informó lo siguiente: ----------

> "*...De la revisión efectuada en la cartografía oficial... se desprende que el predio que nos ocupa se encuentra inmerso en suelo de conservación, con una zonificación normativa de ANP- Área Natural Protegida, según lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Vigente para Tláhuac, Versión 2008. Por lo anterior, esta Dirección solicitó a la Dirección de Verificación y Reglamentos iniciar el Procedimiento de Verificación Administrativa... respecto de las construcciones que se están realizando en el predio referido, toda vez que contravienen las disposiciones legales en materia ambiental y de uso de suelo. Asimismo... se hace imprescindible reforzar, de manera coordinada con las instancias competentes en la materia, las acciones de vigilancia, que con el propósito de inhibir la posible comisión de delitos ambientales, se procederá a solicitar la intervención de la Secretaría del Medio Ambiente...*". ----------

Mediante Atenta Nota PAOT/300.3-47-2008 de fecha dos de octubre de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección de Estudios, Proyectos , Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial, que apoyara la investigación en la que se actúa con un dictamen en el que se proporcione: 1) la zonificación aplicable al predio relacionado con los hechos denunciados, de acuerdo a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, así como del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal; y 2) Señalar las obras o actividades permitidas en dichas zonificaciones. ----------

En respuesta, con fecha veintinueve de enero del año en curso, se recibió el oficio PAOTDF/SOT/DEDP/238/2008 de fecha once de diciembre de dos mil ocho mediante el cual la Directora de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial proporcionó el Dictamen Técnico Ambiental número 136, el cual concluye lo siguiente:. ----------

1. El asentamiento humano irregular ubicado en Cerro de Guadalupe casi esquina Avenida San Francisco, Pueblo de San Francisco Tlaltenco, Delegación Tláhuac, se encuentra dentro del Área Natural Protegida "Sierra de Guadalupe" de acuerdo con el Programa General de Ordenamiento

Ecológico del Distrito Federal, el cual señala que queda prohibido el establecimiento de asentamientos humanos o su expansión territorial. ----------

2. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac vigente, el predio se encuentra en categoría de Preservación Ecológica, el cual señala que no está permitido el establecimiento de asentamientos humanos. ----------
3. El Programa de Manejo del ANP con la categoría de "Zona de Conservación Ecológica" "Sierra de Santa Catarina", en la Delegación Tláhuac, dispone que la zona objeto de la denuncia se encuentra en zonificación denominada "Zona de protección (P), la cual prohíbe realizar cambios de uso del suelo; así como del establecimiento de asentamientos humanos y su expansión territorial. ----------

Mediante oficio PAOT/300.3-626-2008 de fecha veintiocho de agosto de dos mil ocho, 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

Según se refirió en el capítulo de Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en la presunta contravención en materia de uso de suelo derivadas de las actividades de construcción realizadas en la zona referida. ----------

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.----------

Respecto del uso del suelo

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac

De acuerdo con artículo 7 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la clasificación del suelo es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; asimismo, la fracción L del mismo artículo establece que el Programa Delegacional es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; asimismo, los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población, de acuerdo con la fracción LXXVI del artículo en comento; y finalmente, en base a la fracción LXXXII del multicitado artículo, la zonificación es 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; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Aunado a lo anterior, los programas delegacionales contendrán la zonificación, tal y como lo establece los artículos 19 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 35 del Reglamento de dicha Ley; en este sentido, el artículo 29 de la multicitada Ley señala que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación; mientras que el artículo 32 fracciones II inciso b) y III inciso b) de la Ley en comento señala que la zonificación establecerá el uso de Preservación Ecológica, entre otros, para el suelo de conservación. ----------

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 22 fracción I de la misma Ley todas 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. ----------

Al respecto, es de señalarse que de acuerdo con la información proporcionada a través del Dictamen Técnico Ambiental número 136 la zona objeto de la denuncia se encuentra ubicada dentro de la categoría de Preservación Ecológica de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac vigente, en cuya tabla de usos del suelo se establece como prohibido el uso de vivienda. ----------

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las Delegaciones son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, toda vez que, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos. ----------

Por lo expuesto, se concluye que las vivienda que se encuentran en la zona relacionada con los hechos denunciados se localizan en la zonificación de Preservación Ecológica la cual prohíbe el uso de suelo habitacional, y como consecuencia contravienen lo dispuesto en el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. En tal virtud la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, iniciaría el Procedimiento de Verificación Administrativa correspondiente. ----------

Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal

De acuerdo con el Dictamen Técnico Ambiental número 136 la zona ubicada en el Cerro de Guadalupe, casi esquina con la avenida San Francisco, Pueblo San Francisco Tlaltenco, Delegación Tláhuac, se encuentra dentro del Área Natural Protegida "Sierra de Guadalupe" de acuerdo con el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal; información que coincide con lo señalado por la Directora de Regularización Territorial de la Delegación Tláhuac, respecto que "*...el predio que nos ocupa se encuentra inmerso en suelo de conservación, con una zonificación normativa de ANP- Área Natural Protegida...*". ----------

Así las cosas, la Ley Ambiental del Distrito Federal dispone, en sus artículos 1°, fracción IV, y 3°, fracción II, que es de orden y utilidad pública y de interés social el establecimiento, regulación, manejo, vigilancia, protección, preservación, restauración y mejoramiento de las áreas naturales protegidas cuya administración competa al Gobierno del Distrito Federal. Por otra parte, la propia Ley define, en el artículo 5°, que las áreas naturales protegidas son: "(...) *los espacios físicos naturales en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por actividades antropogénicas, o que requieren ser preservadas y restauradas, por su estructura y función para la recarga del acuífero y la preservación de la biodiversidad. Son áreas que por sus características ecogeográficas, contenido de especies, bienes y servicios ambientales y culturales que proporcionan a la población, hacen imprescindible su preservación*". En este sentido, el artículo 92 de la Ley en comento enlista las categorías de áreas naturales protegidas de competencia del Distrito Federal, entre las cuales se encuentran las Zonas de Conservación Ecológicas.---------- ----------

Ahora bien, con fecha veintiuno de agosto de dos mil tres se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto por el que se declara y establece cómo Área Natural Protegida, con carácter de Zona de Conservación Ecológica, la zona conocida con el nombre de "Sierra de Santa Catarina". ----------

Por otro lado, el artículo 28 de la Ley Ambiental del Distrito Federal establece que el ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos del suelo, en el suelo de conservación, los criterios ambientales aplicables a los usos y destinos del suelo de los Programas de Desarrollo Urbano en los asentamientos humanos en suelo de conservación, de los recursos naturales y de las actividades productivas, para hacer compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional. Este instrumento es de carácter obligatorio en el Distrito Federal y servirá de base para la elaboración de los programas y proyectos de desarrollo, así como obras y actividades que se pretendan ejecutar. Asimismo, el Programa General de Ordenamiento Ecológico señala que en las Área Naturales Protegidas regirá la zonificación especificada en su respectivo programa de manejo. ----------

En este sentido, el artículo 93 Bis 1 de la Ley Ambiental referida señala las actividades que podrán realizarse en las áreas naturales protegidas; de igual manera, determina que el programa de manejo del área natural protegida respectiva establecerá las actividades que podrán ser realizadas según la categoría que le corresponda; y, el artículo 43 del Reglamento de la Ley mencionada expresa que las áreas naturales protegidas estarán sometidas a los usos, destinos y aprovechamientos específicos establecidos en la propia Ley, su Reglamento, el Decreto que las cree y el programa de manejo respectivo. A su vez, el mismo artículo 93 Bis 1 fracción I de la Ley citada y el artículo 50 fracción I de su Reglamento puntualizan que en las áreas naturales protegidas está prohibido "*el establecimiento de cualquier asentamiento humano irregular, y de nuevos asentamientos humanos regulares o su expansión territorial*"; así como las actividades que afecten a los ecosistemas del área, la extracción de suelo o materiales del subsuelo con fines distintos a los científicos y todas las actividades que estén prohibidas de conformidad con el decreto de creación del área y las disposiciones jurídicas que le sean aplicables. ----------

En correlación con lo anterior, el Programa de Manejo del Área Natural Protegida con la categoría de "Zona de Conservación Ecológica" "Sierra de Santa Catarina", en la Delegación Tláhuac, publicado el diecinueve de agosto de dos mil cinco en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, dispone que la zona objeto de la denuncia se encuentra en zonificación denominada "Zona de Protección (P), la cual prohíbe realizar cambios de uso del suelo; así como del establecimiento de asentamientos humanos y su expansión territorial. ----------

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en la zona relacionada con los hechos denunciados la existencia de inmuebles construidos con materiales permanentes los cuales se encontraban habitados. Lo anterior es de relevancia en virtud de que en las Áreas Naturales Protegidas se encuentra prohibido el establecimiento de cualquier asentamiento humano irregular, y de nuevos asentamientos humanos regulares o su expansión territorial, lo anterior de conformidad con los artículos 93 Bis 1 fracción I de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 4 y 6 del Decreto por el que se declara y establece cómo Área Natural Protegida, con carácter de Zona de Conservación

Ecológica, la zona conocida con el nombre de "Sierra de Santa Catarina"; así como la regla 17 fracción III del Programa de Manejo del Área Natural Protegida con carácter de Zona de Conservación Ecológica "Sierra de Santa Catarina". ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos 9 fracciones XXIX, 86, fracciones I, III, y IV y párrafo último, 201, 202 y 210 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 56 Quintus, fracciones II, XVIII y XXI, 124 fracciones III, IV, y 177, fracción III del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, de la Secretaría del Medio Ambiente, en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, llevar a cabo las acciones de vigilancia, verificación e inspección que correspondan en el Cerro de Guadalupe, casi esquina con la avenida San Francisco, Pueblo San Francisco Tlaltenco, Delegación Tláhuac, dentro del Área Natural Protegida "Sierra de Guadalupe", imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que resulten pertinentes. ----------

Respecto de las obras de construcción

Durante el reconocimiento de hechos efectuado el dieciocho de septiembre del dos mil ocho, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató que en el área relacionada con los hechos denunciados se estaban realizando obras de construcción, las cuales, de acuerdo con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac, no cuentan con antecedentes de Manifestación de Construcción ni de Licencia de Construcción Especial emitidas respecto de dichas obras. ----------

En este sentido, es de resaltarse que de conformidad con los artículos 47, 57 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsales, previo al inicio de los trabajos deberán presentar la Licencia de Construcción Especial correspondiente por encontrarse en suelo de conservación. ----------

Así, toda vez que las obras de construcción materia del expediente en el que se actúa no cuentan con la Licencia de Construcción Especial respectiva, se desprende que dichas obras fueron ejecutadas en contravención a los artículos 47 y 57 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Ahora bien, el Instrumento Normativo anteriormente referido también establece en su artículo 72 que cuando la obra se haya ejecutado sin la licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con dicho Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor, siempre y cuando se sujete al procedimiento establecido en el mismo artículo. ----------

Derivado de lo anterior, se concluye que las obras de construcción relacionadas con los hechos denunciados no pueden obtener el registro de obra ejecutada en virtud de que la zonificación aplicable a la zona en cuestión y establecida por el Programa del Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac, prohíbe el uso de suelo habitacional. Por lo tanto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, deberá valorar la información contenida en la presente Resolución durante la substanciación de su procedimiento administrativo a efecto

de realizar las acciones necesarias e imponer las sanciones correspondientes para que se de cumplimiento a la zonificación aplicable. ----------

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 el Cerro de Guadalupe, casi esquina con la avenida San Francisco, Pueblo San Francisco Tlaltenco, Delegación Tláhuac, se ubica en zonificación de Preservación Ecológica, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, la cual prohíbe el uso de suelo para vivienda, derivado de lo cual las construcciones que ahí se localizan contravienen lo establecido en el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------
- La zona de referencia se localiza en el Área Natural Protegida "Sierra de Santa Catarina" con categoría de "Zona de Conservación Ecológica", en zonificación denominada "Zona de Protección (P), la cual prohíbe realizar cambios de uso del suelo, así como del establecimiento de asentamientos humanos y su expansión territorial. ----------
- Las obras de construcción que se realizaron en la zona referida no pueden obtener el registro de obra ejecutada en virtud de que la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac no permite el uso de suelo habitacional. -----
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tláhuac, en coordinación con la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del medio Ambiente, llevar a cabo las acciones necesarias a efecto de que verificar que en la zona que nos ocupa se cumpla con la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac y del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que resulten pertinentes.

La presente Resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente 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 la zona ubicada en la parte final de la calle Cerro de Guadalupe, detrás de las instalaciones de la aseguradora "Qualitas", Pueblo San Francisco Tlaltenco, Delegación Tláhuac, se encuentra prohibido el uso del suelo para vivienda, de acuerdo tanto con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, como con el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, por lo que se contravienen lo dispuesto en los artículos 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 93 Bis 1 fracción I de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 4 y 6 del Decreto por el que se declara y establece el Área Natural Protegida "Sierra de Santa Catarina". ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio tanto a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Tláhuac, como a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, para que de manera coordinada y en el ámbito de sus respectivas atribuciones, valoren la información contenida en la presente Resolución a efecto de que realicen las acciones necesarias para que verifiquen que en la zona materia del expediente en el que se actúa se respete la zonificación aplicable imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones procedentes. ---

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III en apego al articulo 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 Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008. ----------

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 la persona denunciante, así como a los titulares de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Tláhuac así como de la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado 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.

VAA/RRR/JLMV