Expediente: PAOT-2009-IO-01-SOT-01

Folio número: PAOT-05-300/300-4415-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintisiete de noviembre 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, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 83 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-IO-01-SOT-01, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha doce de enero de dos mil nueve, firmado por la titular de esta entidad, se estableció el inicio por parte de esta unidad administrativa, de la investigación de oficio respecto a la existencia de diversos inmuebles ubicados en Andador Quetzal, colonia Santa Martha del Sur y/o Campestre Churubusco, que cuentan con tres niveles de construcción, los cuales se encuentran consolidados, habitados y en su mayoría pintados, en presunta contravención al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, que establece dos niveles máximos de altura para dicha zona, por lo que dichos hechos podrían constituir violaciones a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y urbana del Distrito Federal". -------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante acuerdo PAOT/300-157-2009 del dieciséis de enero de dos mil nueve, radicó la investigación de oficio de mérito, registrándose bajo el expediente número PAOT-2009-IO-01-SOT-01. ----------

Por otro lado, con fecha tres de febrero de dos mil nueve, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial, emitió acuerdo PAOT-05-300/300-384-2009 en el que se agregaron copias simples de las constancias que obran en el expediente N° PAOT-2005-709-SOT-356 tramitado en esta Subprocuraduría, debido a que se relaciona con los hechos investigados, consistentes en oficio No. DGODSU/0260/06 de fecha dieciséis de enero de dos mil seis, mediante el cual, el Director General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán, remitió copia simple de la Lámina No. E 14 A 39-44/16 de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, donde se ubican los predios objeto de la investigación de oficio. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del acuerdo de radicación, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de hechos; el primero en los predios que tienen como entrada la calle Andador Quetzal y, el segundo, en los que tienen entrada por Cerro de Jesús. En estas diligencias se constató la existencia de diversos inmuebles con tres niveles, en su mayoría construcciones consolidadas, habitadas y pintadas, aunque otras aparentemente en obra negra. Cabe aclarar que no se observaron procesos de construcción de terceros niveles ni materiales para tales efectos. Respecto a los números de identificación de los inmuebles, se

observa que sólo en algunos casos las fachadas cuentan con un número, pero no se trata de numeración consecutiva, por lo que los predios con tres o más niveles se señalaron en la Lámina número E 14 A 39-44/16 de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, proporcionada por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Delegación Coyoacán, mediante oficio DGODSU/0260/06 dentro del expediente PAOT-2005-709-SOT-356, tramitado en esta Subprocuraduría. ----------

Mediante oficio PAOT/300/158/2009 del dieciséis de enero de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Coyoacán, informar si sobre los antecedentes de la colonia Santa Martha del Sur y/o Campestre Churubusco, señalando en su caso, de que fecha data el asentamiento, si se encuentra regularizado, así como los tramites que se realizaron para la construcción de viviendas, lo anterior a fin de determinar si las viviendas de tres o más niveles, incumplen el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente. ----------

Al respecto, con fecha diecinueve de marzo de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGJG/532/2009 del dos de marzo del mismo año, mediante el cual la Directora General Jurídica y de Gobierno en esa Delegación informó, entre otros elementos, lo siguiente: ----------

> "(...) en esta área administrativa, únicamente se encontraron antecedentes en copia simple, sobre la propiedad del inmueble que se encuentra ubicado dentro lo que se considera el asentamiento conocido como 'Santa Martha del Sur', el cual se tiene contemplado en una superficie de 31,503 m^2, este fue objeto de una sucesión testamentaria de la C. Ana Volpi Vda. de Carabeo, de donde el entonces Departamento del Distrito Federal, adquirió la propiedad para la regularización de la Tenencia de la Tierra y se realizo la construcción de 332 viviendas, quedando pendientes algunas escrituras. Asimismo el inmueble fue expropiado a favor del entonces DDF y desincorporado a título gratuito a favor de FIVIDESU." ----------

Por otro lado, el veintitrés de enero de dos mil nueve, se recibió la atenta nota PAOT/500-0045-2009 a través de la cual la Lic. Verónica Melo García, Coordinadora de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias de esta Procuraduría remitió el estudio jurídico correspondiente. ---------

Finalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-1973-2009 del tres de junio de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar la fecha de adquisición para la regularización y construcción de 332 viviendas en una superficie de 31,503 m^2 , así como copia simple del plano de alineación y número oficial de la zona o en su caso el plano catastral o padrón territorial, así como si cuenta con antecedentes de emisión de licencias de construcción o manifestación de construcción, lo anterior para estar en posibilidades de identificar en el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán vigente aplicable a la zona, los hechos investigados. ----------

Con el fin de recabar la información referida en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó el veintidós de junio del presente año, en las instalaciones de la Subdirección de Licencias y Certificación de Uso de Suelo de la Delegación Coyoacán, durante la diligencia el Subdirector, así como los Jefes de Unidad Departamental de Licencias de Construcción y de Certificación de Uso de Suelo, Números Oficiales y Alineamiento, refirieron

que en esa área no cuentan con alguna constancia de alineamiento y número oficial o licencia de construcción o registro de manifestación para esa zona. Por su parte, el Jefe de la Unidad Departamental de Certificación de Uso de Suelo, Números Oficiales y Alineamiento, manifestó que en esa Delegación se tiene considerada a la zona objeto de la investigación, como asentamiento humano irregular denominado "Santa Martha del Sur", cuya irregularidad radica en el hecho de que no se encuentra delimitada en los planos de Alineamiento, Número Oficial y Derechos de Vías que proporciona a esa Delegación la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, situación que les impide otorgar alguna licencia, autorización o número oficial,. ----------

El veinticuatro de junio del presente año, se realizó un recorrido por la zona, durante el cual, un vecino de la colonia Campestre Churubusco, señaló que tal asentamiento está desde 1980 aproximadamente. ----------

El ocho de julio de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/2033/09, mediante el cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que se identificó la zona en cuestión en la lámina de Alineamientos y Números Oficiales y Derechos de vía, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, agregando que se realizó una búsqueda en los registros del año mil novecientos noventa y cinco a la fecha, y no se localizó ninguna solicitud de licencia de construcción, manifestación de construcción, licencia de construcción especial o trámite alguno relacionado con los predios. ----------

Finalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-3577-2009 del primero de octubre de dos mil nueve, se solicitó al Tesorero de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal informar si cuenta con antecedentes registrales de los predios ubicados en "Santa Martha del Sur", Delegación Coyoacán y de ser el caso, informe cuantos inmuebles son, sus cuentas prediales, la fecha en que se registraron y si están registrados como zona residencial o popular, anexando copia de los documentos soporte correspondientes. ----------

En atención a la solicitud anterior, el veinticinco de noviembre del presente año, se recibió el oficio SF/TDF/SCPT/DCTC//3627/2009 mediante el cual el Director de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas remitió un listado de antecedentes registrales de predios en Santa Martha del Sur. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos que se investigan en el expediente citado al rubro, se refieren a la presunta contravención al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, por la existencia de inmuebles que cuentan con tres niveles de construcción o más, en el asentamiento denominado Santa Martha del Sur, Delegación Coyoacán. ----------

De la colonia. De acuerdo a información de los vecinos de la zona, el asentamiento data de 1980 (mil novecientos ochenta) aproximadamente. ----------

Al respecto la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la citada Delegación, señaló que el inmueble cuenta con una superficie de 31,503 m^2, fue expropiado a favor del entonces DDF y desincorporado a título gratuito a favor de FIVIDESU en donde se construyeron 332 viviendas conformando el asentamiento ahora conocido como "Santa Martha del Sur". ----------

De las constancias que integran el expediente, se desprende según lo informado por el JUD de Certificación de Uso de Suelo, Números Oficiales y Alineamiento en Coyoacán, que toda vez que el sitio no se encuentra señalado en la Lámina 228 de Alineamientos, Números Oficiales y Derechos de Vía para esa Delegación, la zona donde se presentan los hechos objeto de la presente investigación es considerado como un Asentamiento Humano que no se encuentra regularizado. ----------

El hecho de que no exista el asentamiento dentro de las láminas de alineamientos, números oficiales y derechos de vía expedidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, no genera certeza jurídica respecto de la traza sobre el terreno que limita los predios con la vía pública en uso o con la futura vía pública, además de que impide a la Delegación otorgar las constancias de alineamiento y números oficiales, que los propietarios o poseedores de predios deben tramitar en caso de pretender registrar alguna manifestación de construcción, o en su caso, licencia de construcción especial, según lo informado por personal de la Delegación en cuestión. ----------

Por otro lado, se solicitó al Tesorero de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal informar si contaba con antecedentes registrales de los predios ubicados en "Santa Martha del Sur", Delegación Coyoacán y de ser el caso, informara cuantos inmuebles son, sus cuentas prediales, la fecha en que se registraron y si están registrados como zona residencial o popular, anexando copia de los documentos soporte correspondientes, por lo que el veinticinco de noviembre de dos mil nueve, se recibió oficio mediante el cual se remitió un listado. ----------

Del listado referido se desprende que no toda la zona objeto de la denuncia se encuentra registrada, ya que de los más de 35 inmuebles observados, sólo 19 se encuentran registrados, desde el año dos mil dos. ----------

Del uso de suelo. Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en su artículo 22 fracción I, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano, en el caso concreto, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán publicado en el Diario Oficial de la Federación del veinticinco de abril de mil novecientos noventa y siete. ----------

De acuerdo a el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán a la zona en donde se ubica el asentamiento denominado Santa Martha del Sur, le aplica la zonificación H 2/40/200 (habitacional, 2 niveles permitidos, 40% mínimo de área libre y área mínima de vivienda de 200m^2) y de conformidad con la tabla de usos de suelo del citado Programa, los usos de suelo permitidos son vivienda; representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos; y garitas y casetas de vigilancia. ----------

La zonificación determina los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, en el caso que nos ocupa es preciso aclarar que no obstante que no se cuente con la traza de la zona, y que el asentamiento no se encuentre dentro de las láminas de alineamientos, números oficiales y derechos de vía expedidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, es obligación de sus ocupantes cumplir con la zonificación prevista en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación. --------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia de al menos 35 inmuebles de tres o más niveles en la zona, lo que podría constituir violación y/o incumplimiento al citado Programa, ya que en la zona actualmente sólo están permitidos dos niveles, sin embargo, atendiendo a la información proporcionada por la Delegación Coyoacán, así como por vecinos de la zona, el asentamiento data de aproximadamente 1980, por lo que es necesario que las autoridades delegacionales inicien los procedimientos administrativos correspondientes en donde determinen la normatividad aplicable a cada caso en concreto y se considere la zonificación prevista en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano para esa Delegación, versiones 1982 y 1987, según sea el caso, toda vez que a la fecha no se observó que algún inmueble se encontrara en proceso de construcción, ya que de ser el caso, le aplicaría el Programa Delegacional versión 1997 actualmente vigente. ----------

En este sentido, es pertinente resaltar que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó vía internet que Santa Martha del Sur contó con zonificación 3 habitacional, densidad baja, vivienda alto costo de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano versión 1982 y habitacional 100/hab/ha, lote tipo 500m^2, 55% de área libre, altura máxima de 9.00 m o 3 niveles, e intensidad de construcción 1.0 v.a.t., en términos del Programa de Desarrollo Urbano versión 1987. ----------

Por lo anterior, corresponderá a la Delegación Coyoacán de conformidad con los artículos 8 fracción IV y 12 fracción III Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, determinar tales violaciones o incumplimientos, y vigilar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano dentro de su ámbito territorial; por lo que se le girará oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, para que de conformidad con sus atribuciones, realice las acciones correspondientes para verificar y garantizar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como de los Programas de Desarrollo Urbano aplicables para esa demarcación territorial, desde que se estableció el asentamiento humano en Santa Martha del Sur y asegure el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que en su momento se encontraba vigente, ya que actualmente sólo están permitidos dos niveles en los inmuebles de la zona. ----------

Lo anterior, de conformidad con la competencia establecida en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, las cuales prevén que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno realizar las acciones de verificación conducentes e imponer las sanciones correspondientes, así como garantizar el cumplimiento del uso de suelo, en específico los niveles permitidos en la zonificación. ----------

Del alineamiento y número oficial. Por otro lado, esta Unidad Administrativa considera que el hecho de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda no contemple dentro de sus planos de alineamiento y números oficiales la traza del asentamiento en estudio genera incertidumbre jurídica, por lo que es necesario que la citada Secretaría valore y en su caso realice las acciones o trámites necesarios para la integración de la traza del asentamiento denominado "Santa Martha del Sur" en la lámina de alineamiento, números oficiales y derechos de vía que corresponda. ------

Lo anterior, en virtud de que incluso la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial ya contempla el asentamiento en estudio en la Lámina E 14 A 39-44/16 y que hacerlo facilitaría a la Delegación Coyoacán exigir a los habitantes de la zona, el cumplimiento de la tramitación de las licencias de construcción o registros de manifestación de construcción, según sea el caso, así como la aplicación del resto de la normatividad en la zona. ----------

De la Construcción. De acuerdo al artículo 7 fracción XXXVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Manifestación de Construcción: es la declaración, bajo protesta de decir verdad, del propietario o poseedor del inmueble o predio y, en su caso, del Director Responsable de Obra y los Corresponsables, en la que manifiestan su responsabilidad de observar los requisitos legales, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra y asumen la obligación de cumplir técnica y jurídicamente con las disposiciones legales aplicables, haciéndose sabedores de las penas en que incurren los falsos declarantes. Dicha manifestación surtirá efectos a partir de su registro ante la autoridad competente, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable al suelo urbano. ----------

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 48 dispone que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación el interesado debe presentar el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir la verdad, de cumplir con este reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Igualmente, el citado Reglamento en su artículo 47, dispone 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. ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de inmuebles de diversos niveles, estos inmuebles de tres o más niveles se señalaron en la Lámina E 14 A 39-44/16 de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, remitida por la Delegación Coyoacán, durante la tramitación del expediente PAOT-2005-709-SOT-356. ----------

Al respecto, personal de la Subdirección de Licencias y Certificación de Uso de Suelo de la Delegación Coyoacán, informó que no cuentan con alguna constancia de alineamiento y número oficial o licencia de construcción o registro de manifestación para esa zona. ----------

Al respecto, se concluye que la existencia de construcciones en la zona sin contar con las licencias o registros de construcción correspondientes constituyen violaciones al Reglamento de

Construcción para el Distrito Federal, por lo que las autoridades de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la citada Delegación deberán realizar las acciones correspondientes a efecto de iniciar los procedimientos necesarios, para determinar la existencia o no de incumplimientos a la normatividad y, en su caso, imponer las medidas o sanciones aplicables, de conformidad con la competencia establecida en el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, para garantizar el cumplimiento del citado Reglamento de Construcciones. ----------

Es oportuno señalar que durante la presente investigación no se observó que algún inmueble de la zona objeto de la denuncia, se encontrara en proceso de construcción. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- La zona donde se presentan los hechos objeto de la presente investigación es conocido como un Asentamiento Humano denominado Santa Martha del Sur, según lo informado por personal de la Delegación Coyoacán. ----------

- Vecinos y autoridades reconocen que el asentamiento tiene varios años, desde 1980 aproximadamente. ----------

- De la información proporcionada por la Tesorería de la Secretaría de Finanzas se desprende que no toda la zona objeto de la denuncia se encuentra registrada, ya que de los más de 35 inmuebles observados, sólo 19 se encuentran registrados, desde el año dos mil dos. ----------

- Actualmente a la zona, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, le corresponde la zonificación H 2/40/200 (habitacional, 2 niveles permitidos, 40% mínimo de área libre y área mínima de vivienda de 200m^2) donde según la tabla de usos de suelo del citado Programa, los usos de suelo permitidos son vivienda; representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos; y garitas y casetas de vigilancia. ----------

- Las autoridades delegacionales informaron que no contaban con alguna constancia de alineamiento y número oficial o licencia de construcción o registro de manifestación de construcción para esa zona. ----------

- Se constató en la zona, la existencia de más de 35 inmuebles de tres o más niveles en el asentamiento denominado "Santa Martha del Sur" lo cual puede constituir violaciones tanto al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y a los Programas de Desarrollo Urbano en Coyoacán aplicables, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán realizar las acciones de verificación necesarias e imponer las medidas y sanciones

aplicables, y garantizar el cumplimiento del uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente y de las disposiciones previstas en materia de construcciones, en la zona. ----------

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.- La existencia de inmuebles de tres o más niveles en el asentamiento denominado "Santa Martha del Sur" puede constituir violaciones tanto al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que corresponda, por no existir licencias o registros de manifestación de construcción para la zona, toda vez que actualmente, el uso de suelo de la zona es H 2/40/200 (habitacional, 2 niveles permitidos, 40% mínimo de área libre y área mínima de vivienda de 200m^2). ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, a efecto de que realice las acciones de verificación necesarias e imponga las medidas y sanciones aplicables, y garantice el cumplimiento del uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que corresponda y de las disposiciones previstas en materia de construcciones, en el asentamiento denominado "Santa Martha del Sur"; y a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a efecto de que valore y en su caso realice las acciones o trámites necesarios para la integración de la traza del asentamiento denominado "Santa Martha del Sur" en la lámina de alineamiento, números oficiales y derechos de vía que corresponda. ----------

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 unidad administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma 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.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

LVAA/CRC/MVS