RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintitrés 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 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 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 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-2007-1105-SOT-541, 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 de misma fecha, 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 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] la Notaria Pública [ubicada en Calle] Playa Erizo No. 34, [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/80/2008, 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-2007-1105-SOT-541, respecto a la presunta contravención al uso del suelo por la instalación y funcionamiento de la Notaria Pública, ubicada en Calle Playa Erizo número 34, 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/80/2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Playa Erizo número 34, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, a efecto de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos, el día veintinueve de enero de dos mil ocho, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: ---

"(...) se observa un inmueble de dos niveles, con una puerta de acceso que tiene en la parte inferior un letrero que dice "Notaria Pública". ----------
Se anexan impresiones fotográficas. (...)." ----------

Por otra parte, el día diecisiete de enero de dos mil ocho, las personas denunciantes presentaron el oficio número AP/CMM-CRINS/011/2008 de la misma fecha, 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 ilícitos, 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 ilícitos. 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 Subprocuraduría en fecha treinta de junio de dos mil ocho emitió el oficio número PAOT/300-564-2008, a través del cual informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia; oficio notificado personalmente mediante la cédula de notificación de fecha once de julio de dos mil ocho. ----------

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó el día diecinueve de enero de dos mil nueve, a través del sistema de consulta en línea a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, se informara la zonificación y si el uso de suelo para Notaría Pública es permitido de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos ochenta y siete, así como de dos mil ocho. ----------

En relación a lo anterior, se recibió respuesta en fecha veintinueve de enero del año en curso, bajo el número de folio interno 579, expediente interno DGDU/020/2009, en la que se informa lo siguiente: ----------

> "(...) Programa 1987: H2 Habitacional hasta 200 hab/ha (lote tipo 250m2), Polígono (sic) exceptuado, sólo se permite los usos de 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 correos, telégrafos y teléfonos, plazas y explanadas, jardines o parques. PDDU 2008 vigente: H3/20/MB Habitacional 3 niveles máximos, 20% mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 200 m2 de terreno. aplica (sic) norma particular para la colonia, donde sólo se permite el uso habitacional. ----------
>
> No se permite, ni se permitía la Notaría Pública (...)". ----------

Asimismo, esta Unidad Administrativa solicitó el día diecinueve de enero de dos mil nueve, a través del sistema de consulta en línea a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informará si ha emitido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio relacionado con los hechos denunciados. ----------

Al respecto, se recibió la respuesta correspondiente en fecha seis de febrero de dos mil nueve, folio interno 598, expediente interno DRPP/018/2009, a través del cual informa lo siguiente. ----------

> "(...) se constató que no existen registros de algún certificado para el predio de interés; lo anterior, sin omitir comentar el margen de error en la información, en virtud de que la captura de la misma se realiza por número de folio, no por direcciones y únicamente se cuenta con registro de archivos electrónicos (...)." ----------

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 escritos de denuncia que por esta vía se atienden, son los relativos a la presunta contravención al uso de suelo por la instalación y funcionamiento de una Notaria Pública

en el predio ubicado en Calle Playa Erizo número 34, 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 Secretaría 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 específico, así como las restricciones a las que se encuentra sujeto dicho inmueble. ----------

Por otro lado, las Delegaciones son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, lo anterior es así, debido a que, de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día veintinueve 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 observó en el lugar objeto de denuncia un inmueble de dos

niveles con una puerta de acceso que tiene en la parte inferior un rótulo con la leyenda "Notaría Pública". ----------

Ahora bien, de la consulta realizada a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de mil novecientos noventa y siete, vigente para Iztacalco al momento de presentación de la denuncia que en esta vía se atiende se desprende que al inmueble ubicado en la Calle Playa Erizo número 34, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, le corresponde una zonificación H3/25 (Habitacional tres niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), en donde los usos de suelo permitidos son garitas, casetas de vigilancia y jardines de niños y escuelas para niños atípicos, encontrándose **PROHIBIDO** el uso de suelo para oficinas y despachos, por lo que no se permite ni se permitía la **NOTARÍA PÚBLICA**. ----------

Adicionalmente, derivado de la gestión realizada por esta Subprocuraduría la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco promulgado en mil novecientos ochenta y siete, la zonificación que aplicaba al predio relacionado con los hechos denunciados era H2 Habitacional hasta 200 hab/ha (lote tipo 250 m2), zona en la cual se permitían los usos de suelo para viviendas, 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 correos, telégrafos y teléfonos, plazas y explanadas, jardines o parques, donde el usos de suelo para oficinas y despachos, se encontraba prohibido. ----------

Asimismo, es señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco 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 por Norma Particular para las Colonias Militar Marte, Reforma Iztaccíhuatl Norte y Reforma Iztaccíhuatl Sur solo se permite el uso habitacional, en donde **PROHIBE** el uso de suelo para OFICINAS Y DESPACHOS. ----------

De lo expuesto, es de indicar que en el inmueble relacionado con la presente indagatoria no existe ni ha existido el uso de suelo para oficinas y despachos, tal como se acredita con la zonificación aplicable al inmueble objeto de investigación de conformidad con los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, publicados desde mil novecientos ochenta y siete a la fecha de lo que se desprende que una **Notaría Pública** en el lugar no es posible conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables descritos en el capítulo de la presente Resolución. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que la instalación y funcionamiento de la notaría pública ubicada en la Calle Playa Erizo número 34, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, contravine el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa Delegacional de Desarrollo

Urbano para Iztacalco de mil novecientos noventa y siete, vigente para Iztacalco al momento de presentación de la denuncia, toda vez que de acuerdo a la zonificación H3/25 (Habitacional tres niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), el uso de suelo para **oficinas y despachos** se encuentra **PROHIBIDO**, por lo que no se permiten las **Notarías Públicas** aunado a que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano actualmente vigente para el predio permite únicamente el uso habitacional y el Programa de Desarrollo Urbano para Iztacalco promulgado en mil novecientos ochenta y siete tampoco permitía el uso de suelo antes descrito, por lo que no es posible la acreditación de derechos adquiridos, y corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztacalco instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo, e imponer las sanciones que resulten procedentes, informando a esta Entidad sobre los resultados de tales acciones. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Al predio ubicado en Calle Playa Erizo número 34, Colonia Reforma Iztaccihuat Norte, Delegación Iztacalco, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco de mil novecientos noventa y siete, aplicable al momento de la presentación de la denuncia, le corresponde la zonificación H3/25 (Habitacional tres niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), lugar en donde el uso de suelo para **oficinas y despachos** se encuentra **PROHIBIDO**; asimismo, como lo establecía en el mismo sentido el Programa de Desarrollo Urbano para Iztapalapa promulgado en mil novecientos ochenta y siete, resultando imposible la acreditación de derechos adquiridos, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztacalco deberá ordenar la visita de verificación en materia de uso de suelo, imponiendo en su caso las sanciones que resulten procedentes. ----------

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 que el funcionamiento de una notaría pública en el inmueble ubicado en Calle Playa Erizo número 34, Colonia Reforma Iztaccihuatl Norte, Delegación Iztacalco, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco de mil novecientos noventa y siete, vigente para Iztacalco al momento de presentación de la denuncia, así como con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente contravine la zonificación, toda vez que se PROHIBE el uso de suelo para OFICINAS Y DESPACHOS, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztacalco deberá de realizar la verificación en materia de uso de suelo, imponiendo las sanciones que resulten procedentes e informando a esta Entidad sobre el resultado de tales acciones. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztacalco para los efectos que correspondan. ----------

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 Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

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.

JJGV/CMRR/IMAH