PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.
PAOT

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a diez de septiembre de dos mil diez. ----------

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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, II, X, XII, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 4 fracción IV, 52 fracción I, 59, 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-585-SOT-263, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintinueve de abril de dos mil diez, 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 que sus datos personales sean considerados como información confidencial, ratificó la denuncia presentada ante esta institución el veintiocho del mismo mes y año, mediante la cual refiere que en Picacho Ajusco No. 881, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, "*...se están construyendo edificios de departamentos de más de dos pisos... y no hay agua. La que llega de la red y de las pipas tiene sales y coliformes...*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-2011-2010 de fecha seis de mayo de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcciones y suministro de agua en el predio ubicado en Picacho-Ajusco número 881, entre las calles de Hocaba y Conkal, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, radicándose en esta Unidad Administrativa en la entonces Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente identificado con el número PAOT-2010-585-SOT-263. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-2011-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de Hechos en las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, levantando al efecto el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hace constar, entre otros, lo siguiente:----------

> **Acta circunstanciada del trece de mayo de dos mil diez.** "*... se observa un edificio en el cual no se distingue el numero de niveles, pero se calcula en una altura correspondiente a 2 niveles en un extremo y a 3 niveles en el otro; es de color negro y no presenta ventanas; sobre sus paredes se observan 7 lonas con anuncios relativos a la venta y preventa de departamentos: 'Exclusivas residencias' en Tekal que de acuerdo con las imágenes del anuncio, serán de 2 niveles; en Celestun, que según las imágenes será de 5 niveles. El edificio que se tienen a la vista aparente estar dedicado únicamente a las oficinas de una firma de arquitectos, denominada 'Fabila Arquitectos S.A. de C.V.'; sólo cuenta con una cortina metálica que da acceso al interior del edificio, en el cual lo único que se aprecia son maquetas de los proyectos y escritorios para la recepción del publico interesado. No se observan labores de construcción...*". ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-2138-2010 y PAOT-05-300/300-3821-2010 de fechas doce de mayo y veinte de julio, ambos de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Obras, y

Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, que informara si se otorgó Licencia de Construcción alguna o se registró la Manifestación de Construcción para la ejecución de obras en el predio mencionado, proporcionando, en su caso, copia certificada tanto del instrumento respectivo, como de la constancia de alineamiento y número oficial, la memoria descriptiva del proyecto a ejecutar; además de copia simple del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo. ----------

Al respecto, con fecha veintinueve de julio de dos mil diez, se recibió el oficio numero DGODU/DML/2010/2259 de fecha veintidós del mismo mes y año, a través del cual el Director de Manifestaciones y Licencias, anexó copia certificada, entre otros, del siguiente documento: ----------

- *"...Licencia de Construcción con número de folio 035/98, de fecha 22 de enero de 1998..."*, instrumento en el cual se indicó el cambio de techos en el área de de Bodega y ampliación de oficinas. ----------

De igual manera, con fecha 5 de agosto de dos mil diez, se recibió el oficio número DGODU/DML/2010/2834 de fecha tres del mismo mes y año, a través del cual el Director de Manifestaciones y Licencias, anexó copia simple de la Licencia de Construcción con número de folio 035/98. ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-2139-2010 y PAOT-05-300/300-3822-2010 de fechas doce de mayo y veinte de julio, ambos de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, que iniciara las acciones necesarias para verificar que en el predio referido se cumpla con el uso de suelo determinado para la zona, informando a esta Subprocuraduría de las acciones llevadas a cabo. ----------

Al respecto con fecha primero de septiembre de dos mil diez, se recibió el oficio número DJ/2148/2010 de fecha 20 de agosto del mismo año, a través del cual el Director Jurídico informó:-

"...de una búsqueda en los registros que obran en la Subdirección de Verificaciones y Reglamentos de esta delegación, se desprende que en el lugar en comento se inicio Procedimiento Administrativo en Materia de Construcciones con número de expediente SVR/417/2010... no omito en hacer mención que el procedimiento en comento se esta sustanciando ante la Subdirección de Calificaciones e Infracciones de esta delegación...". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2140-2010 de fecha doce de mayo de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, que informara si emitió visto bueno, opinión o factibilidad de servicio de agua por la construcción de viviendas en el predio referido; y si se presta el servicio de agua potable a través de pipas en la colonia citada; de ser así, si se conoce la calidad del agua que se proporciona.----------

Al respecto, el veintitrés de junio del dos mil diez se recibió el oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-110535/2010 de fecha veintiuno del mismo mes y año, a través del cual el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, informo lo siguiente: ----------

"...Se revisaron los archivos de esta Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del año 2000 a la fecha y no se localizo antecedente alguno... Dictamen de factibilidad de Servicios... Conexión a los servicios de Usuarios... Respecto a la prestación del servicio de agua potable a través de carros tanque a la colonia Héroes de Padierna, se sugiere solicitar esta información ante la Delegación Tlalpan...". ----------

Con fecha veintiuno de julio de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara la zonificación que aplica al predio relacionado con los hechos denunciados. ----------

Al respecto, con fecha tres de agosto de dos mil diez se recibió el comunicado con folio interno 1477, a través de cual la Dirección General de Desarrollo Urbano informo que *"...la zonificación que le aplica es Habitacional, 2 niveles..."*. ----------

Con fecha veintiuno de julio de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informará si expidió algún certificado de uso de suelo para el predio referido. ----------

Al respecto, el nueve de agosto de dos mil diez, se recibió el comunicado con folio interno 1481, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana informó que lo siguiente: ----------

"...se localizó el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, folio 44496 con fecha de expedición 16 de agosto de 2006... el cual de conformidad con el programa vigente para Tlalpan (versión 1997)... determina que al inmueble de referencia se localiza en zonificación HM4/40, en donde para una superficie de 365 m² el uso de suelo para oficinas aparece como Permitido; el uso de suelo para Bodega de Productos no perecederos aparece como Permitido... según la norma de vialidad en tramo 'R-S del mapa delegacional...". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-303-2010 de fecha treinta de junio de dos mil diez, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se admitió la denuncia versan respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcciones y suministro de agua, derivado de las obras llevadas a cabo en el predio ubicado en Picacho Ajusco número 881, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan. ----------

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 de suelo

De conformidad con el artículo CUARTO transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, y toda vez que la investigación de los hechos denunciados inició bajo la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996; en la presente Resolución es aplicable ésta última. De igual manera, el análisis efectuado en la presente Resolución se realizó con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan versión 1997, debido a que durante su vigencia se llevó a cabo la atención de la presente denuncia. ----------

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 7 señala las definiciones de conceptos básicos relacionados con el Uso de Suelo; de tal forma que, la fracción VII del artículo de referencia señala que la clasificación del suelo es la división de la superficie del Distrito Federal

en urbana y de conservación; la fracción L, indica que el Programa Delegacional es el instrumento que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en cada una de las Delegaciones del Distrito Federal, mientras que la fracción LIII indica que los Programas Parciales lo hacen en áreas específicas de acuerdo a sus condiciones particulares; la fracción LXXVI, especifica que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centros de población, y, finalmente, la fracción LXXXII, advierte que la zonificación es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, de acuerdo a las características socioeconómicas y de funcionamiento de las mismas, y que la propia zonificación constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. Por su parte, el artículo 16 de esta Ley determina que el Programa General, los programas delegacionales y los parciales constituyen el instrumento rector de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, así como el fundamento para la planeación económica y social para el Distrito Federal. ----------

Asimismo, tanto el artículo 19 fracción IV de la Ley en comento, así como el 35 del Reglamento de dicha Ley, establecen que los programas delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; por su parte, el artículo 29 de la Ley en comento refiere que el ordenamiento territorial integra el conjunto de disposiciones que establecen, entre otras, la relación entre la distribución de los usos del suelo con las actividades y derechos de los habitantes del Distrito Federal y la zonificación. Por su parte, en su artículo 33 fracción II de la Ley en cita señala que las normas de ordenación establecidas en los programas y el Reglamento de la propia Ley se referirán a la zonificación, usos del suelo y tablas de usos de suelo. Por su parte, el artículo 32 fracciones I inciso a), y III inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala que la zonificación establecerá el uso Habitacional, entre otros, para el suelo urbano. ----------

De igual forma, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 57 que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas. Adicionalmente, el artículo 22 fracción I de la citada Ley establece que 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. ------

En el caso particular, el domicilio en estudio se encuentra ubicado en Picacho Ajusco número 881, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, mismo que se encuentra en zonificación habitacional, con dos niveles de construcción. Sin embargo, al predio en comento le aplica la Norma de Vialidad por lo que se le asigna la zonificación HM4/40 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para oficinas en una superficie de 365 m^2, se encuentra permitido; información que coincide con el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico folio 44496 expedido el dieciséis de agosto de dos mil seis por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

En este orden de ideas, es menester indicar que durante el reconocimiento de hechos efectuado el trece de mayo de dos mil diez, el personal adscrito a esta Entidad observó que en el predio objeto de interés existe una edificación con uso de oficinas, con una altura de 2 y 3 niveles, en un terreno que se encuentra en desnivel. En tal virtud, esta Subprocuraduría no constató en este rubro actos, hechos u omisiones que pudiesen ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de uso del suelo. ----------

Respecto de las obras de construcción

La persona denunciante señaló que en el predio localizado en Picacho Ajusco número 881, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se está llevando a cabo la construcción de edificios de departamentos. ----------

Al respecto, cabe señalar que durante el reconocimiento de hechos efectuado el trece de mayo de dos mil diez, el personal adscrito a esta Entidad apreció que en el inmueble relacionado con los hechos denunciados se encuentra una edificación concluida y ocupada con uso de oficinas, sin que se apreciaran trabajos relacionados con la construcción. En tal virtud, esta Subprocuraduría no constató en este rubro actos, hechos u omisiones que pudiesen ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de uso del suelo. ----

No obstante lo anterior, cabe mencionar que la Dirección Jurídica de la Delegación Tlalpan, informó que para el predio en comento se inició el Procedimiento Administrativo en Materia de Construcciones con número de expediente SVR/417/2010, mismo que se encuentra sustanciando en la Subdirección de Calificaciones e Infracciones de esa misma demarcación territorial. ----------

Respecto del suministro de agua

La persona denunciante señaló que en el predio ubicado en Picacho Ajusco número 881, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se están construyendo edificios de departamentos de masivos pisos, situación que repercutirá en la dotación de agua potable. ----------

Al respecto, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que no se localizó antecedente alguno de los trámites de Dictamen y Factibilidad de Servicios, ni de conexión a los servicios Hidráulicos, entre otros. Sin embargo, cabe destacar que el personal adscrito a esta Entidad observó que en el predio objeto de la denuncia existe una edificación destinada para oficinas, sin que se haya constatado la construcción de edificios de departamentos. ----------

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: ----------

- Al predio ubicado en Picacho Ajusco número 881, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, le aplica la zonificación HM 4/40 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) por Norma de Vialidad, en donde el uso para oficinas y bodega se encuentra permitido, por lo que no se constataron elementos, actos, hechos u omisiones en este rubro que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas aplicables. ----------
- No se constató la realización de obras de construcción en el inmueble en comento, aunado a que en el mismo existe una edificación con uso de oficinas, por lo que no se constataron elementos, actos, hechos u omisiones en este rubro que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas aplicables. ----------

- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan continuar con el Procedimiento Administrativo con número expediente SVR/417/2010. -------

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.- El uso de suelo para oficinas y bodega se encuentra permitido para el predio ubicado en Picacho Ajusco número 881, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan.----------

SEGUNDO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, *deberá* valorar la información contenida en la presente Resolución, con la finalidad de que continúe con el Procedimiento Administrativo con número expediente SVR/417/2010. ----------

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.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos y omisiones que constituyan una contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente a esta Procuraduría. ----------

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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/R[illegible]/GBM