RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

RECIBIDO 04 MAR 2009 Velvet 1:06 p.m.

Ciudad de México, a dieciocho 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 y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 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 Gobierno del Distrito Federal el treinta y uno de octubre de dos mil ocho, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-1062-SOT-526, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha ocho de septiembre 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó ante este organismo descentralizado escrito de la misma fecha mediante el cual denuncia ante esta institución que "(...) **EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE LESINA NÚMERO 72, FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE ESTRELLA, (LOMAS ESTRELLA 1ª SECCIÓN), IZTAPALAPA (...) HAY CONSTRUCCIÓN EN PROCESO QUE NO CORRESPONDE A LA ZEDEC** (...) violó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos de fecha ocho de marzo de dos mil siete con No. de Folio JISA286607 (...) el propietario o poseedor ya perdió sus derechos adquiridos (...) ya no tiene validez legal la zonificación industria vecina y legalmente la zonificación pasa a ser de vivienda plurifamiliar con 16 viviendas unifamiliares permitidas (...), asimismo el escrito señalado indica: (...) A los funcionarios públicos y autoridades que no cumplan íntegramente la normatividad particular de la ZEDEC Campestre Estrella y no coadyuven en el ámbito de sus respectivas competencias al cumplimiento de dicha normatividad particular, nuevamente exigimos se les finquen las sanciones administrativas y/o penales que correspondan. (...) En relación con el Oficio PAOT/500-1087-2008, recibido por el Comité Vecinal 07029-1 Campestre Estrella el día primero de septiembre del año en curso, respetuosamente manifestamos que con nuestro anterior escrito Folio FCE/CUS/07/08 recibido el 11 de agosto de 2008 en esa Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, solicitamos la atención de los puntos señalados, pero no solicitamos los antecedentes, información, o aclaración de dudas, lo que iniciamos fue una denuncia (...) Respecto al contenido del Oficio PAOT/500-1087-2008, no procede legalmente un cambio impreciso y discrecional, sin tomar en cuenta el contexto, sin considerar que por haber violado el certificado de zonificación, el uso de suelo y la normatividad particular de la ZEDEC Campestre Estrella, el propietario o poseedor perdió en tiempo y forma sus derechos adquiridos, ya no tiene validez legal la zonificación de industria vecina, legalmente en Lesina 72 la zonificación pasa a ser de vivienda plurifamiliar con 16 viviendas unifamiliares permitidas, con una vivienda cada 200 m2, y queda prohibida la construcción de departamentos.

Por este medio, procedemos a la ratificación y ampliación de la denuncia por violación de la normatividad particular de la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) del Fraccionamiento Campestre Estrella (...) EFECTUADA MEDIANTE EL ESCRITO FOLIO FCE/CUS/07/08 (...)". ------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-3654-2008, de fecha dieciocho de septiembre 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-2008-1062-SOT-526, respecto a la presunta violación al Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio JISA 286607, expedido el ocho de marzo de dos mil siete, con motivo de la construcción que se está ejecutando en la Calle Lesina 72, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa, así como por la presumible pérdida de "los derechos adquiridos" mediante el certificado referido, hechos contenidos en el escrito de denuncia número FCE/CUS/08/08 de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, el acuerdo se notificó mediante cédula de notificación de fecha primero de octubre de dos mil ocho. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT/300-3654-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del lugar relacionado con los hechos denunciados el día veintitrés de septiembre de dos mil ocho, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> "(...) Desde la vía pública se observó que el predio relacionado con los hechos denunciados se encuentra sin actividades de construcción. ----------
>
> Posteriormente se llamó a la puerta por un tiempo de 3 a 5 minutos sin que nadie atendiera el llamado. ----------
>
> Se prosiguió a observar al interior del inmueble a través de un espacio entre la puerta y la pared observando que la construcción se encuentra aún en obra negra y que existen materiales acumulados en la parte sur del predio como es malla ciclónica oxidada, algunas varillas y tabiques (...)." ----------

En fecha diecinueve de septiembre de dos mil ocho, se dictó acuerdo folio PAOT/300-3656-2008, para documentar evidencia en virtud de que la información que obra en el expediente PAOT-2008-152-SOT-76, es de utilidad para la substanciación del procedimiento de atención de denuncia con número de expediente PAOT-2008-1062-SOT-526, por tanto se agregaron copias simples de los siguientes documentos: ----------

- Acta Circunstanciada de fecha cuatro de marzo de dos mil ocho. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o número oficial de fecha cuatro de septiembre de dos mil siete y la constancia correspondiente. ----------
- Certificado de Usos de Suelo Permitidos folio JISA2866607, en el cual se señala que "(...) *CERTIFICA: Que el Programa vigente para Iztapalapa* (...) publicado en la Gaceta Oficial

del Distrito Federal los días 7 y 10 de Abril de 1997, determina que al inmueble de referencia: Según la norma del Programa Parcial Delegacional CAMPESTRE ESTRELLA, le corresponde la zonificación Industria vecina, con los siguientes USOS PERMITIDOS: Oficinas privadas, agencias de publicidad; Estacionamientos públicos, privados; Jardines, parques (...)".----------

- Escrito de fecha doce de marzo de dos mil ocho suscrito por el C. José Antonio Rodríguez Piñero. ----------
- Oficio N°/DRPP/765/2008 de fecha veintiuno de mayo de dos mil ocho, suscrito por el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, en que se señaló que "(...) una vez concluidas las actividades de búsqueda, revisión y análisis de los antecedentes que obran en el archivo de esta Dirección se constató que para el predio de referencia se expidió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con N° de Folio JISA286607, con fecha de expedición 8 de marzo de 2007, en donde se indicó que de conformidad con el Programa Parcial "Campestre Estrella" (...) al predio de interés le corresponde la zonificación Industria Vecina, cuyos usos permitidos son: oficinas privadas, agencias de publicidad; estacionamientos públicos, privados, jardines y parques, **en donde el uso del suelo para viviendas, se encuentra Prohibido** (...)". (las negritas son nuestras). ----------
- Oficios números DGJG/1279/2008 y DGJG/1692/2008, de fechas dieciocho de junio y cinco de agosto del presente año, suscritos por la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, respectivamente. ----------
- Resolución Administrativa de fecha nueve de julio de dos mil ocho, folio PAOT/SOT/2469/2008.----------

Por otra parte, el día ocho de octubre de dos mil ocho se recibió escrito de fecha siete del mismo mes y año, mediante el cual la persona denunciante realizó las manifestaciones que a su derecho convinieron consistentes en: ----------

"(...) violación de la normatividad específica de la Zona Especial de Desarrollo controlado (ZEDEC) del Fraccionamiento Campestre Estrella (...) Como resultado de la investigación que la H. Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal realice, se podrá determinar que la CERTIFICADORA C. CATALINA LIZARDI ZAHUITA emitió dolosamente el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos de fecha ocho de marzo de dos mil siete con No. de Folio JISA 286607 (...) el propietario o poseedor desde la fecha en que se publico la ZEDEC del Fraccionamiento Campestre Estrella (...) nunca hizo valer y nunca acredito en tiempo y forma los derechos adquiridos (...) no tiene validez legal la zonificación de industria vecina, del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos de fecha ocho de marzo de dos mil siete con No. de Folio JISA 286607. **LEGALMENTE LA ZONIFICACIÓN PARA A SER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON 16 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PERMITIDAS, CON UNA VIVIENDA CADA 200 M2, Y QUEDA PROHIBIDA LA CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS** (...) continúa vigente la ZEDEC (...) **Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) del Fraccionamiento Campestre Estrella se encuentra vigente desde 1993** (...)." ----------

Al documento anteriormente referido se anexó las siguientes documentales en copia simple: --------

- Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Permitidos, folio JISA286607, con fecha de ingreso dos marzo de dos mil siete, para el predio ubicado en Lesina número 72, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa. ----------
- Cuatro copias de impresiones fotográficas en blanco y negro. ----------

Mediante el oficio PAOT/300.2-796-2008, de fecha cinco de noviembre 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

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 violación al Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio JISA 286607, expedido el ocho de marzo de dos mil siete, con motivo de la construcción en ejecución en la Calle Lesina 72, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa, así como por la presumible pérdida de "los derechos adquiridos", según la persona denunciante contenidos en el Certificado señalado. ---------

Aunado a lo anterior, es necesario señalar que no fueron admitidos los hechos consistentes en la exigencia de fincar sanciones administrativas y/o penales a los funcionarios públicos o autoridades; en virtud de que de acuerdo a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y su Reglamento, esta Entidad no tiene atribuciones para imponer sanciones administrativas y/o penales.----------

PRESUNTA VIOLACIÓN AL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS FOLIO JISA 286607.

Por lo que respecta la manifestación del denunciante, consistente en que el predio objeto de denuncia "(...) **HAY CONSTRUCCIÓN EN PROCESO QUE NO CORRESPONDE A LA ZEDEC** (...) violó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos de fecha ocho de marzo de dos mil siete con No. de Folio JISA286607 (...) el propietario o poseedor ya perdió sus derechos adquiridos (...) ya no tiene validez legal la zonificación industria vecina y legalmente la zonificación pasa a ser de vivienda plurifamiliar con 16 viviendas unifamiliares permitidas (...)". ----------

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracciones L y LIII, respectivamente, 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, mientras que los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas. 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. ----------

Asimismo, los artículos 19 fracción IV y 20 fracción IV del cuerpo normativo en mención establecen, respectivamente, que los Programas Delegacionales y Parciales 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. ----------

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. ----------

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.

En este sentido, con fecha quince de julio de dos mil ocho, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de 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 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, durante dicha diligencia el personal actuante no constató actividades de construcción en el lugar, sin embargo a través de un espacio entre la puerta y la pared pudo percatarse de la existencia de una obra negra y material acumulado en el lugar. ----------

Es de señalar que del análisis de la evidencia que obra integrado al expediente en el que se actúa relativa al expediente PAOT-2008-152-SOT-76, en particular mediante el oficio DRPP/2.0.0/765/2008, el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informó a esta Unidad Administrativa que para el predio de referencia se expidió el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con N° de folio JISA286607, en donde se indicó que de conformidad con el Programa Parcial "Campestre Estrella" (...) al predio de interés le corresponde la zonificación Industria Vecina, cuyos usos

permitidos son: oficinas privadas, agencias de publicidad; estacionamientos públicos, privados, jardines y parques, en donde el uso del suelo para viviendas se encuentra Prohibido (...)." ----------

Por otra parte, de la información remitida por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa mediante el oficio DGJG/1279/2008, se tiene conocimiento de que esa Dirección emitió orden de visita de verificación numero de expediente CVR/VV/134/2008 de fecha tres de junio de dos mil ocho, agregando que personal de la Coordinación de Verificación y Reglamentos se ha constituido en el lugar a fin de notificar la orden de visita, sin poder realizarla, toda vez que las obras se encuentran abandonadas. ----------

Aunado a lo anterior, de la Resolución Administrativa folio PAOT/SOT/2469/2008, de fecha nueve de julio de dos mil ocho se desprende que esta Subprocuraduría determinó la transgresión al Uso de Suelo establecido en el Programa Parcial "Campestre Estrella" para la Delegación Iztapalapa, lo cual resulta violatorio del artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que a dicho inmueble le corresponde la zonificación de Industria Vecina, en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido. ----------

Pérdida de Derechos Adquiridos

Cabe señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en sus artículos 22 fracción IV y 88 cuarto párrafo, la existencia del certificado de acreditación del uso de suelo por derechos adquiridos, que es el documento oficial expedido por el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por medio del cual se reconoce el derecho de los propietarios, poseedores o sus causahabientes de un predio que de manera legítima y continua han aprovechado respeto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de este, siempre y cuando estén en alguno de los siguientes supuestos a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el año de 1982, debiendo además cumplir con las disposiciones legales vigentes en la fecha en que se inició el uso; incluyendo el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y b) se hayan determinado como permitidos en los planes o programas parciales de desarrollo urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en este periodo. ------

Al respecto, es de indicar que el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con N° de Folio JISA286607, en ningún momento actualiza la hipótesis de los derechos adquiridos contenida en la fracción IV del artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que no se reconoció derecho ni uso de suelo preexistente a la normatividad aplicable en materia de uso de suelo sino que solamente **se certifica** el uso de suelo que corresponde al lugar de conformidad con la normatividad vigente, por lo que resulta imposible jurídicamente que se hayan perdido derechos que nunca se adquirieron, sino que estos se encuentran como parte del derecho positivo vigente para el lugar que nos ocupa. ----------

Ahora bien, en caso de que se solicitara el reconocimiento de derechos adquiridos es indispensable cumplir con el procedimiento establecido en la normatividad aplicable para la obtención del Certificado correspondiente, situación que en el caso que nos ocupa no fue actualizada mediante la emisión del Certificado de Uso de Suelo por Derechos Permitidos con N° de Folio JISA286607, ya que este documento únicamente constata la zonificación y el uso de suelo permitido para el lugar de conformidad con el Programa Parcial "Campestre Estrella", de la Delegación Iztapalapa. ----------

En razón de lo anterior, no existe pérdida de derechos adquiridos en el inmueble ubicado en Calle Lesina 72, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa, debido a que el Certificado que nos ocupa no se refiere a tal supuesto. ----------

Violación a la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) Campestre Estrella

Resulta procedente aclarar en relación a los señalamientos realizados por la parte denunciante respecto a la supuesta violación a la ZEDEC Campestre Estrella debido a que en el lugar objeto de la denuncia "ya no tiene validez la zonificación industria vecina y legalmente la zonificación pasa a ser de vivienda plurifamiliar en 16 vivienda unifamiliares permitidas"; lo que a continuación se detalla: ----------

1.- El Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate del fraccionamiento Campestre Estrella, Delegación Iztapalapa, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintiuno de septiembre de mil novecientos noventa y tres, con una vigencia de doce años, esto es hasta veinticuatro de noviembre de dos mil cinco. ----------

2.- De conformidad con el artículo Sexto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, así como en el Diario Oficial de la Federación el siete de febrero de mil novecientos noventa y seis, los Acuerdos que crearon las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), se incorporan como programas parciales, tal como se transcribe a continuación: ----------

> "(...)
>
> ARTICULO SEXTO. Los acuerdos que regulan las zonas especiales de desarrollo controlado, se incorporarán como programas parciales a los proyectos de los programas delegacionales que elabore la Secretaría, se someterán a la consulta pública prevista en el procedimiento de tramitación de los programas, confirmándose, modificándose o cancelándose, según sea el resultado de la referida consulta (...)". ----------

Aunado a lo anterior en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal el día diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y siete, publicado el siete y diez de abril del mismo año en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en su apartado 4.7 relativo al tema de "PROGRAMAS PARCIALES", se determina que los Acuerdos que crearon las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, entre

ellos el "Campestre Estrella", se incorpora con carácter de Programa Parcial en cuanto a 1) la normatividad en materia de uso del suelo 2) su delimitación y 3) su vigencia. ----------

3.- Asimismo, de conformidad con el artículo Segundo Transitorio del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día dos de octubre de dos mil ocho, se ratifica, entre otros, el Programa Parcial Campestre Estrella, precepto que se transcribe a continuación: ----------

"(...)

Segundo.- A partir de la entrada en vigor del presente decreto, se abroga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa versión 1997, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fechas 10 de abril y 31 de julio de 1997 y se ratifican los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella, Campestre Estrella y Sierra Santa Catarina y se deroga, modifica e incorpora con zonificación directa el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Ejército Constitucionalista "Cabeza de Juárez "El Molino" (...). ----------

Por lo anterior el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Campestre Estrella se encuentra vigente y establece para el predio objeto de denuncia la zonificación **INDUSTRIA VECINA**, por tanto resulta incorrecto que la persona denunciante pretenda hacer valer una zonificación que no le corresponde al predio. ----------

Asimismo, es de indicar que el Certificado de Uso de Suelo para Usos de Suelo Permitidos Folio JISA286607, expedido en fecha ocho de marzo de dos mil siete, es un documento de carácter publico con pleno valor probatorio de conformidad con lo dispuesto por 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 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, mismo que tiene una vigencia de dos años a partir del ocho de marzo de dos mil siete, por lo que dicho documento certifica hasta el ocho de marzo de dos mil nueve que el uso de suelo permitido para el lugar es industria vecina. ----------

En consecuencia resulta errónea la apreciación de la persona denunciante consistente en que en el lugar se aplica "la zonificación (...) de vivienda plurifamilliar con 16 viviendas unifamiliares permitidas, con una vivienda cada 200m2, y queda prohibida la construcción de departamentos", siendo correcto únicamente que el uso de suelo habitacional se encuentra prohibido en el lugar, tal como se desprende del oficio N°/DRPP/765/2008 de fecha veintiuno de mayo de dos mil ocho suscrito por el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, que a la letra indica en su parte conducente: "(...) al predio de interés le corresponde la zonificación Industria Vecina, cuyos usos permitidos son: oficinas privadas, agencias de publicidad; estacionamientos públicos, privados, jardines y parques, **en donde el uso del suelo para viviendas, se encuentra Prohibido** (...)". (las negritas son nuestras). ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En razón del análisis de las constancias que obran integradas al expediente se infiere lo siguiente:

1. Al predio ubicado en Calle Lesina 72, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa, de acuerdo al el Programa Parcial "Campestre Estrella", le corresponde la zonificación Industria Vecina, en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido, por lo que esta Subprocuraduría determinó mediante Resolución Administrativa folio PAOT/SOT/2469/2008, de fecha nueve de julio de dos mil ocho la transgresión al Uso de Suelo establecido en el Programa Parcial "Campestre Estrella" para la Delegación Iztapalapa. ----------

2. El Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio JISA286607, expedido en fecha ocho de marzo de dos mil siete, únicamente certifica el uso aplicable para el predio ubicado en Calle Lesina 72, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa, conforme al Programa Parcial Delegacional Campestre Estrella, mismo que se encuentra vigente, por lo que dicho documento no consigna ningún derecho preexistente en el lugar, por tanto resulta imposible que se hayan perdido derechos que no han sido adquiridos. ------

3. La Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, determinó que el Acuerdo de la Zona Especial de Desarrollo Controlado Campestre Estrella se incorpora con el carácter de Programa Parcial; asimismo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día dos de octubre de dos mil ocho, se determinó que el Programa Parcial Campestre Estrella sigue vigente; por tanto, la manifestación realizada por la persona denunciante consistente en que existe violación al ZEDEC Campestre Estrella y que la zonificación de industria vecina pasa legalmente a ser plurifamiliar en 16 vivienda unifamiliares permitida, no es correcta toda vez que al predio relacionado con los hechos denunciados le aplica de acuerdo a la normatividad vigente antes referida la zonificación **INDUSTRIA VECINA**. ----------

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 lo dispuesto por 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, se pronunció respecto a la contravención en materia de uso de suelo por la construcción en el predio ubicado en Calle Lesina

72, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa, mediante la Resolución Administrativa folio PAOT/SOT/2469/2008, de fecha nueve de julio de dos mil ocho. ----------

SEGUNDO.- El Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio JISA286607, expedido para el predio materia de la presente indagatoria vigente del día ocho de marzo de dos mil siete al ocho de marzo de dos mil nueve, únicamente certifica la zonificación aplicable al lugar, de acuerdo a la normatividad aplicable y no señala el reconocimiento de derechos preexistentes, por tanto no se desprende perdida de derechos adquiridos. ----------

TERCERO.- Esta Entidad considera que la zonificación de industria vecina para el predio en comento sigue aplicándose, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa de mil novecientos noventa y siete y dos mil ocho, que ratifica el Programa Parcial Campestre Estrella. ----------

CUARTO.- 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. ----------

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 y a las General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa y de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal. ----------

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.

JJGV/CMRR/IMAH