RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticuatro de marzo de dos mil nueve. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 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, publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el 31 de octubre de 2008; 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-859-SOT-455, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiuno de julio de dos mil ocho, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de la misma fecha, mediante el cual denunció que "(...) en la calle de Pipico la colonia (sic) San Nicolás, delegación (sic) La Magdalena Contreras, existe un asentamiento humano irregular que invadió una zona ecológica (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-2985-2008, de fecha treinta de julio 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-2008-859-SOT-455; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día siete de agosto de dos mil ocho, mediante cédula de notificación. ----------

En atención a lo instruido en el numeral quinto del Acuerdo PAOT/300-2985-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, el día veintiocho de agosto del presente año, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) se observa un predio con una longitud aproximada de 60 metros y que tiene una pendiente aproximada de 45°, el cual está en el costado sur de la Calle Pipico. De acuerdo a las características que se observan, dicha zona corresponde a un talud natural, en donde se

observa la existencia de vegetación rasante y árboles, observando que en dicho lugar existe un aproximado de 10 viviendas. De las citadas viviendas 4 están construidas a base de muros de carga de tabique que cuentan con elementos estructurales y losa de concreto, es decir se encuentran consolidadas en el lugar y cuentan con una antigüedad aproximada de 10 años. Las viviendas restantes, están constituidas a base de envolventes y cubiertas de lámina metálica y asfáltica, lonas plásticas y duela de madera, así como materiales de reuso. De acuerdo a lo que se observa dichas viviendas están habitadas. No se observa la descarga de aguas residuales provenientes de dichas viviendas, pero sí la conexión irregular a la red de energía eléctrica. Asimismo se toman puntos GPS en el lugar descrito los cuales arrojaron las siguientes coordenadas: 474484, 2134039 (...)". ----------

Mediante el oficio número PAOT/300-3534-2008, de fecha nueve de septiembre del dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Colonias y Tenencia de la Tierra en la Delegación La Magdalena Contreras, información referente a las viviendas ubicadas en el costado sur de la Calle Pipico, Colonia San Nicolás Totolapan; informando si la zonificación en la que se encuentran corresponde a suelo de conservación, así como los antecedentes de algún procedimiento administrativo instaurado en dicha zona. ----------

Al respecto, el Director General del área citada en el párrafo anterior, proporcionó a esta Entidad, a través del oficio número BD10-1.4.2.2/723/2008, de fecha quince de octubre de dos mil ocho, información relativa al asentamiento motivo de la presente denuncia, informando que "(...) las viviendas se encuentran dentro de suelo urbano como lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano , vigente en La Magdalena Contreras, el tipo de suelo es Habitacional, con tres niveles y cincuenta por ciento de area (sic) libre (H3/50/R) (...) le comento que como se trata de una zona urbana como lo señala el Programa Delegacional vigente, no se puede instauran (sic) procedimiento alguno por lo antes señalado (...)".----------

Adicionalmente, a través de la atenta nota número 41 de fecha nueve de septiembre de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de un dictamen técnico en la zona motivo de la presente denuncia, para determinar las características de dicho asentamiento. ----------

Con motivo de lo anterior, a través del oficio número PAOTDF/SOT/DEDP/227/2008, de fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho, la Directora del área señalada en el párrafo previo, proporcionó el dictamen técnico ambiental número 13, en el que se señalan entre otras cosas lo siguiente: "(...) las nueve viviendas en comento ocupan una superficie aproximada de 1,980 m^2 pertenecen al asentamiento [denominado] Pipico, ubicado al costado sur de la Calle de

Pipico s/n, Colonia San Nicolás Totolapan, Delegación La Magdalena Contreras, de acuerdo al Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (PGOEDF), se encuentra en la zonificación denominada PDU (Programas de Desarrollo Urbano). Así mismo, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación La Magdalena Contreras las viviendas se ubican en la zonificación Habitacional Rural (HR 2/40) restringida, en la que se podrá construir una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno, con dos niveles y 40% de área libre (...) Los daños ambientales ocasionados por la instalación y construcción de las viviendas son: remoción de cubierta vegetal y compactación del suelo en un área aproximada de 1,980 m^2; afectación al ecosistema natural, pérdida de arbolado, pérdida de la cubierta vegetal; alteración del microclima, disminución de la infiltración del agua a las capas freáticas; el papel interceptor de gotas de lluvia de la vegetación se pierde, por lo que aumenta la acción erosionante, acrecentando la cantidad y velocidad del escurrimiento superficial, no permitiendo la recuperación del suelo (...)". ----------

Mediante oficio PAOT/300.2-729-2008 de fecha diez de septiembre 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

Del Uso de Suelo

De acuerdo con el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (PGOEDF), publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el primero de agosto del año dos mil, la zona motivo de la presente denuncia, ubicada en el costado sur de la Calle Pipico s/n, Colonia San Nicolás Totolapan, Delegación La Magdalena Contreras, se encuentra en la zonificación denominada PDU (Programas de Desarrollo Urbano). ----------

Por su parte, de acuerdo con la carta de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación La Magdalena Contreras, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiocho de enero de dos mil cinco, el asentamiento de referencia se ubica en la zonificación Habitacional Rural (HR 2/40) restringida, zonas en las que podrá construirse una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno, dos niveles máximo de construcción y 40% mínimo de superficie libre. ----------

Adicionalmente, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano citado en el párrafo anterior, menciona en la Tabla número 38 ubicada en su página 43, que el asentamiento de la Calle Pipico que se localiza en la ladera norte del Poblado Rural de San Nicolás Totolapan, está considerado dentro de suelo de conservación con zonificación Habitacional Rural (HR), pero en un área considerada de Alto Riesgo, mismo que es objeto de estudio de la presente Resolución Administrativa. ----------

Asimismo, las Delegaciones Políticas son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, ya que de acuerdo con el 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. ----------

Con motivo de lo descrito en los párrafos previos, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día veintiocho de agosto de dos mil ocho, del cual se levantó 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, tomando en la zona aledaña al asentamiento motivo de la presente denuncia, el siguiente punto GPS: 474484 y 2134039; constatando la existencia de diez viviendas semipermanentes aproximadamente, construidas a base de láminas metálicas, de cartón y de reuso como envolvente y cubierta. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, solicitó información al Director General de Colonias y Tenencia de la Tierra en la Delegación La Magdalena Contreras, quien señaló que las viviendas ubicadas en la zona motivo de la presente denuncia, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, se encuentran en la zonificación H3/50 R (Habitacional, tres niveles máximo de construcción y 50% mínimo de superficie libre). ----------

No obstante lo anterior, la Directora de Estudios, Dictámenes y Peritajes de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, informó que la zonificación que le corresponde al área relacionada con los hechos denunciados es HR 2/40 (Habitacional Rural restringida), las cuales son zonas en las que podrá construirse una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno, dos niveles máximo de construcción y 40% de superficie mínima libre. ----------

Al respecto, cabe señalar que la presente denuncia fue admitida con motivo de presuntas contravenciones al uso de suelo de la zonificación que le corresponde al predio de referencia, de lo cual se desprende que no obstante que la información de la que se allegó esta Unidad Administrativa corresponde a las zonificaciones HR 2/40 y H3/50 R, lo cierto es que ambas se encuentran en Uso de Suelo Habitacional, por lo que el de vivienda está permitido; no obstante lo anterior, es necesario hacer mención que aunque dicho uso de suelo está permitido, las características de densidad deben ajustarse a lo señalado en cualquiera de las zonificaciones de referencia y sólo se podrán establecer siempre y cuando cumplan con los requisitos implementados para la regularización de la tierra y de los asentamientos irregulares así como de los permisos y autorizaciones en materia urbana y ambiental, tal y como está previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras,

específicamente en la aplicación de la Norma Particular para zonas propuestas para regularización, que estarán condicionadas a la elaboración de los dictámenes técnicos de riesgo correspondientes, como es el caso de la zona motivo de la presente denuncia, así como a la elaboración de un censo actualizado de dicha zona; en caso de su existencia dentro de dicha zona, se tendrán que definir predios para equipamiento básico; control y la ocupación de lotes baldíos, los cuales podrán ser parte del suelo patrimonial dentro del proceso de regularización. ----------

En el mismo sentido, para la introducción de servicios e infraestructura en la zona relacionada con los hechos denunciados, se requiere de la factibilidad, de lo contrario, se resolverá a través de sistemas alternativos, cumpliendo las Leyes y Programas establecidos en materia de uso de suelo, aprovechamiento de agua, tratamiento de agua y residuos sólidos, para lo cual, la Delegación La Magdalena Contreras y los habitantes de la zona, deberán cumplir con los trámites administrativos correspondientes. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras, así como con el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal, a la zona relacionada con los hechos denunciados que se ubica en el costado sur de la Calle Pipico s/n, Colonia San Nicolás Totolapan, Delegación La Magdalena Contreras de esta Ciudad, le corresponden las zonificaciones HR 2/40 (Habitacional Rural restringida), las cuales son zonas en las que podrá construirse una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno, dos niveles máximo de construcción y 40% de superficie mínima libre; H3/50 R (Habitacional, tres niveles máximo de construcción y cincuenta por ciento mínimo de superficie libre) y PDU (Programas de Desarrollo Urbano), respectivamente, en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra **PERMITIDO**. ----------

No obstante lo anterior, aunque el uso de suelo para vivienda se encuentre permitido en las zonificaciones de referencia, como es el caso del asentamiento motivo de la presente denuncia, deberá ajustarse a las características definidas en dichas zonificaciones y sólo se podrán establecer siempre y cuando cumplan con los requisitos implementados para la regularización de la tierra y de los asentamientos irregulares así como de los permisos y autorizaciones en materia urbana y ambiental. ----------

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 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 Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación La Magdalena Contreras, deberá vigilar el cumplimiento de la zonificación correspondiente al asentamiento humano ubicado en el costado sur de la Calle Pipico s/n, Colonia San Nicolás Totolapan, Dlegación La Magdalena Contreras de esta Ciudad, llevando a cabo las acciones de verificación correspondientes y enviando un informe acerca de los resultados a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. ----------

SEGUNDO.- 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. ----------

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación La Magdalena Contreras. ----------

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.

JJBV/LAAL/JFLN