

LA DENUNCIA PÚBLICA EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO

Aurora GÁMEZ CANTÚ

SUMARIO: I. *Introducción.* II. *Planteamiento del problema.* III. *Transcripción de los artículos que se refieren a la denuncia pública.* IV. *Desarrollo del tema.* V. *Conclusión.* VI. *Bibliografía.*

Es para mí un honor el que se me permita participar como ponente al presente Congreso Mexicano de Derecho Administrativo.

Agradezco al Instituto de Investigaciones Jurídicas, a la Asociación Mexicana de Derecho Administrativo, y muy especialmente a la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Nuevo León, la oportunidad de dirigirme a ustedes para compartir algunas ideas sobre la denuncia pública en materia de desarrollo urbano.

I. INTRODUCCIÓN

La denuncia pública en materia de desarrollo urbano es una figura jurídica que se contiene en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Dicho ordenamiento legal es de carácter obligatorio, de orden público y de interés social, y tiene como objetivo, entre otros, ordenar los asentamientos humanos, establecer los usos, reservas y destinos de tierras, para conservar y mejorar los centros de población en el estado. Lo anterior, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la que en su párrafo tercero señala:

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dice el interés público, así como el de regu-

lar, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

En la ley estatal de ordenamiento territorial indicada se establecen los derechos y obligaciones de los particulares para realizar acciones en materia de ordenamiento territorial. Y en su artículo 36 refiere que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos se debe llevar a cabo a través del Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Si la realidad que nos rodea afecta el presente o futuro de nuestra comunidad, tenemos el derecho ciudadano de participar activamente, haciendo del conocimiento de nuestros gobernantes los hechos que se realizan fuera del contexto de las leyes o planes que regulan el desarrollo urbanístico de nuestras ciudades.

Nuestra principal obligación es proteger nuestro entorno, realizando las construcciones que nos son necesarias en los sitios y en las condiciones establecidos en los ordenamientos jurídicos aplicables.

La denuncia pública en materia de desarrollo urbano es un arma ciudadana que debemos esgrimir con suma responsabilidad, ya que no puede ni debe ser arbitraria o egoísta, sino que debe ser consciente, responsable y conforme a las disposiciones legales que en materia de desarrollo urbano existen.

III. TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTÍCULOS QUE SE REFIEREN A LA DENUNCIA PÚBLICA

Artículo 307. La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de usos del suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta Ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se aplique en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;

II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;

III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y,

IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centro de población.

Artículo 308. Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que la promueva deberá señalar:

I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;

II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;

III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;

IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas; y,

V. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

Artículo 309. Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resolución de la denuncia planteada, dentro de 30-treinta días hábiles siguientes.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de reconsideración previsto en esta Ley o la demanda en juicio contencioso administrativo.

IV. DESARROLLO DEL TEMA

Cualquier persona tendrá derecho de denunciar ante la autoridad competente, para que ésta inicie un procedimiento administrativo, cuando se dé cuenta de que se han autorizado construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones legales en materia urbanística.

Asimismo, tendrá ese derecho a la denuncia cuando se percate de que se están llevando a cabo construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a los ordenamientos urbanos, para que en su caso se inicie el procedimiento administrativo que corresponda.

En el primer supuesto, la persona denunciada cuenta con los permisos y autorizaciones necesarios, y las construcciones o demás acciones urbanísticas las realiza conforme a sus permisos, por lo que la autoridad competente ante quien se presentó la denuncia deberá primeramente iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, procediendo a inspeccionar que la persona titular de los permisos esté actuando en acatamiento exacto a lo autorizado. De no ser así, deberá realizar las acciones de seguridad que correspondan y aplicar las sanciones pertinentes, procediendo en el caso a exigir la regularización de los hechos denunciados.

Pero si al realizar las inspecciones correspondientes la autoridad competente se percata de que la persona titular de las autorizaciones está realizando las acciones conforme a las autorizaciones, pero éstas, las autorizaciones y permisos controvierten los ordenamientos urbanísticos, entonces lo que debe proceder es suspender los actos que se están realizando.

En este contexto, el titular de los permisos y autorizaciones tendrá no sólo que participar en el procedimiento administrativo que se inicia a raíz de la denuncia, sino que tendrá que proceder a defender sus derechos ante las autoridades correspondientes, ya que los permisos que le fueron otorgados se presuponen legales.

Si la autoridad, al analizar dichos permisos, encontrara que éstos son irregulares al verse esta imposibilitada como autoridad a revocar sus propios actos, deberá buscar, a través de un juicio, la nulidad de los permisos y autorizaciones otorgados en contravención de las disposiciones legales aplicables.

En este caso la persona afectada, la que solicitó y obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes, deberá defender sus derechos ante las autoridades competentes en el procedimiento administrativo que se inicie con motivo de la denuncia, y deberá defenderse en los recursos o en el juicio de nulidad que proceda.

En el caso de obtener una resolución contraria y siendo tenedor de los permisos, y ya que sus acciones fueron realizadas con apego a los mismos, deberá tener derecho a exigir a las autoridades competentes la responsabilidad patrimonial extracontractual que corresponda.

Pero en el segundo supuesto, cuando las construcciones o cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas se realicen en contravención a las disposiciones legales, la autoridad ante quien se presentó la denuncia deberá iniciar el procedimiento administrativo, aplicar las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan, ya que la persona denunciada está actuando sin contar con los permisos o autorizaciones correspondientes.

El procedimiento administrativo que le corresponde efectuar a la autoridad competente debe iniciarse con las órdenes escritas de visita de inspección, el personal autorizado que los realice, en atención al requerimiento planteado mediante la denuncia pública, se debe dar a la tarea de investigar en el predio señalado en la denuncia los hechos o actos considerados contraventores de las disposiciones de orden público y causante de un perjuicio a la vista del denunciante, para llegar a determinar si se encuentra o no ajustada a la ley. En el caso de que sí se estén contravirtiendo disposiciones de orden público, resulte la suspensión de la obra.

Todos estos actos los realiza la autoridad competente como resultado de la denuncia; sin embargo, la autoridad, para actuar, deberá percatarse de que el denunciante cumpla con una serie de formalidades y requisitos, como es principalmente demostrar que es vecino o residente afectado por los actos denunciados.

La autoridad ante la que se presenta la denuncia por ley deberá iniciar el procedimiento administrativo cuando se demuestre que se causa o se puede causar daño en el patrimonio del denunciante, vecino o residente, entendiendo por vecino el que habita con otros en un mismo pueblo, o bien el que tiene casa y hogar en un pueblo o que ha ganado los derechos propios de la vecindad en un pueblo, y residente al que está establecido en un lugar.

En el procedimiento administrativo se llevarán a cabo visitas de inspección, para lo cual los inspectores deberán estar provistos de orden escrita que cumpla con las formalidades de ley, como lo son que cuente con firma autógrafa expedida por la autoridad competente en la que deberá precisarse el lugar o zona que ha de verificarse, el objeto de la visita, el alcance que deba tener, el personal técnico de apoyo, en su caso, y las disposiciones legales que lo fundamenten, y una vez iniciada la visita de inspección, de arrojar resultados en los cuales se advierta un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona, un daño al estado o municipio, a su patrimonio, o daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población, se procederá a aplicar las medidas de seguridad y sanciones respectivas, tales como

La suspensión de trabajos y servicios.

La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras.

La desocupación o desalojo de inmuebles.

La demolición de construcciones.

El retiro de instalaciones.

La prohibición de actos de utilización, entre otros.

Dichas medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades municipales o estatales competentes.

Posteriormente se deberá dictar la resolución respectiva a la denuncia planteada, encontrándose obligada la autoridad competente a hacer del conocimiento del denunciante todo lo relativo al trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y de la resolución de la denuncia, dentro del término de treinta días hábiles siguientes al en que se presentó la demanda.

Siendo la obligación de la administración pública la mejora permanente y continua de los gobernados, cuando se le presenta una denuncia que pone en riesgo no el patrimonio personal del denunciado, sino el deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, o bienes considerados de valor cultural o natural o se muestre que se pueda causar un daño al Estado o municipios aun cuando la ley no lo prevea, ésta deberá actuar llevando a cabo el procedimiento administrativo que corresponda no por obligación emanada de estos artículos, sino por sus fines propios.

Análisis de los artículos 307, 308 y 309 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Analizaremos en primer término el artículo 308. Dicho artículo aclara que esta denuncia tiene el carácter de pública, ya que dice en su texto: “Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior...”.

Este mismo artículo indica que la denuncia deberá ser por escrito, ya que dice “basta un escrito”, lo cual nos deja claro que esta denuncia no puede ser de tipo verbal, e inmediatamente observaremos que tampoco puede ser anónima, ya que dispone que “la persona que la promueva deberá señalar” en el escrito lo siguiente:

I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante.

(Con redactar dicha información en el escrito debe ser suficiente; no es necesario anexar, por ejemplo, la identificación).

II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación.

(Aquí se trata de señalar en el escrito los datos que identifiquen al propietario del predio denunciado).

III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble que se trate.

(Se debe señalar en el escrito de denuncia los datos que identifiquen el predio denunciado).

IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se consideren estén siendo violadas.

(Es necesario señalar la ley específica y expresar con claridad el precepto afectado y exponer por qué se le considera infringido).

En el artículo en estudio existe una fracción más, la cual dice:

V. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

Recordemos que al analizar el artículo 308 vimos que éste utiliza, antes de enunciar las fracciones, la frase “deberá señalar”, y ahora en la fracción que nos ocupa, la “V”, indica el deber de acreditar. Entonces debemos entender que ya no es suficiente con señalar, sino que se debe también acreditar que se es vecino o residente afectado, para lo que se tendrán que anexar documentos fehacientes que demuestren que se es vecino o residente afectado del predio en cuestión.

Las preguntas que inmediatamente nos surgen son ¿cómo se demuestra que se es vecino y cómo se demuestra que se es residente afectado?

¿El vecino también debe demostrar que el predio en cuestión lo afecta, o es suficiente con que sea vecino y lo demuestre?

De conformidad con la interpretación gramatical, el *Diccionario de la lengua española* señala como acepción del vocablo “vecino”, los siguientes:

1. adj. Que habita con otros en un mismo pueblo, barrio o casa, en habitación independiente.
2. adj. Que tiene casa y hogar en un pueblo, y contribuye a las cargas o repartimientos, aunque actualmente no viva en él.
3. adj. Que ha ganado los derechos propios de la vecindad en un pueblo por haber habitado en él durante el tiempo determinado por la ley.

Como puede verse, la palabra “vecino” tiene una acepción amplia, pues en esta definición se observa en forma clara que se trata al vecino como al que habita con otros en un mismo pueblo, o bien que tiene casa y hogar en un pueblo o que ha ganado los derechos propios de la vecindad en un pueblo, por lo que dicho concepto da una especialidad distinta a la otorgada en primer término.

Además de lo anterior, la fracción que nos ocupa también hace mención además del vecino, al “residente” afectado del predio, entendiéndose por éste, según el *Diccionario* en cita:

Residente:

1. adj. Que reside.

Residir:

(Del lat. *residere*)

1. intr.. Estar establecido en un lugar.

Según se aprecia de lo transcrito, el residente lo es de un lugar, y no es precisamente del lugar inmediato al predio afectado, pues dicha residen-

cia podría entenderse tanto de la casa, calle, manzana, fraccionamiento o población.

El hecho de tener que demostrar la afectación parece que nos indica que esta denuncia pública no debe ser ejercida por todos, sino sólo por los que demuestren la afectación.

Procederemos ahora al estudio del artículo 307, que dice en su texto:

La persona que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar...

Si sólo atendemos a esta parte del texto, cualquier persona, con el solo hecho de tener conocimiento, puede realizar la denuncia, pero al analizar lo anterior en forma armónica con el artículo 308, ya referido, encontramos que la persona que realice la denuncia debe demostrar ser vecino o residente afectado del predio en cuestión, o sea, el predio denunciado, y que la denuncia la debe formular por escrito.

Dice el artículo 307:

Tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente... cuando.

III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio.

Lo anterior nos aclara que el vecino también debe demostrar la afectación, vecino o residente deben demostrar fehacientemente el daño que se le causa o pueda causar a su patrimonio.

El daño no debe ser sólo presumido, sino que debe ser claramente señalado y demostrado.

El artículo en estudio señala otras tres fracciones que pueden satisfacerse para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente, pero del análisis sistemático nos deja claro que estos puntos son aleatorios, y que solamente el punto III es obligatorio, ya que es la forma de demostrar la afectación del vecino o residente que interpone la denuncia, los otros cuando son:

I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;

II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;

...

IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

En relación con estos tres supuestos, cuando observamos que en la denuncia pueden o no contemplarse, si se contemplan uno o varios de ellos deben ser demostrados en forma clara y precisa, no es suficiente con que se imaginen, y deberá siempre ser demostrada la afectación señalada en la fracción III, la que justifica la afectación personal, demostrando entonces la afectación al patrimonio del denunciante.

En lo que corresponde al primer párrafo, se debe demostrar qué clase de deterioro en la calidad de vida en una zona definida se presenta, y la residencia o vecindad con dicha zona, además de la afectación al denunciante.

Respecto al segundo párrafo, se deberá demostrar el daño al estado. Por razón de territorialidad, sólo se entiende a Nuevo León y a sus 51 municipios, sin olvidar que se debe demostrar la afectación al denunciante y el daño a su patrimonio.

Con referencia al cuarto párrafo, si éste es el que se va a hacer valer se deberán demostrar los daños a los bienes que se consideran de valor cultural o natural, y el o los afectados deberán demostrar el deterioro a la imagen urbana de los centros de población conjuntamente con el daño a su patrimonio, que es la afectación a la persona del denunciante.

La persona que tenga conocimiento de alguno o de algunos de los hechos que pueden ser denunciados conforme al artículo en estudio tendrá derecho a denunciarlos por escrito, acreditando ser vecino o residente afectado y demostrando el daño que causen o puedan causar en su patrimonio. La autoridad competente que reciba la denuncia iniciará el procedimiento administrativo correspondiente, y en su caso se deberán aplicar las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan.

El artículo en comento indica dos hechos que se pueden dar, y dice: "...que se han autorizado o se estén llevando a cabo...". En el primer supuesto nos refiere a que exista una autorización. En este caso debemos presumir que la autorización es otorgada conforme a la ley, salvo que se pruebe lo contrario. En el segundo supuesto se menciona que se llevan a cabo seguramente sin autorización. Se trata siempre de construcciones

y/o cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta ley (Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León) a los planes de desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos.

Siempre deberá el denunciante demostrar la contravención a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y/o a alguno de los ordenamientos señalados.

Ahora nos referiremos a los hechos de que tiene conocimiento el denunciante para que pueda presentar la denuncia.

Analizaremos primero el escenario, que se refiere a que se tenga conocimiento de que se han autorizado construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones legales a que se refiere el artículo 307, el que continuamos estudiando.

En este caso nos encontramos con la existencia de permisos que, como ya señalamos, se presumen legalmente otorgados, pero la denuncia obliga a la autoridad competente a revisar no sólo que se haya cumplido con todos los requisitos legales en el otorgamiento de los permisos o autorizaciones, sino que al realizar los actos tendientes a la ejecución de las autorizaciones los autorizados estén o hayan cumplido cabalmente con ellas, pero de resultar que existe alguna irregularidad en el otorgamiento, y ya que la autoridad está imposibilitada para revocarse, deberá dar inicio al procedimiento legal que corresponda ante autoridad competente.

Es importante observar que este artículo desprotege al denunciado, ya que éste tiene a su favor las autorizaciones que respaldan los actos que esté realizando o que haya realizado, por lo que deberá defenderse en el procedimiento administrativo que surge de la denuncia, y en su caso en el juicio de nulidad que promuevan las autoridades competentes, siendo que él obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes. Lo anterior mantiene a los denunciados en un estado de indefensión, ya que estos artículos no sólo no señalan qué plazo tienen los denunciados para presentar su denuncia, sino que deberán participar en uno o varios procedimientos que los afectaran en su persona y en su patrimonio.

Sin embargo, debemos atender en forma importante al derecho que ya posee en este caso el denunciado, quien cuenta con los permisos y autorizaciones, por lo que se debe respetar la seguridad jurídica del denunciado.

Cuando los permisos estén correctamente otorgados, pero el sujeto denunciado esté realizando actos más allá de lo autorizado, la autoridad deberá iniciar el procedimiento correspondiente, ordenando la suspensión y aplicando multas en el caso de ser pertinente, debiendo obligar al infractor a cumplir con los permisos o autorizaciones en los términos que se otorgaron.

En el segundo de los casos la ley dice “que se estén llevando a cabo construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones legales ahí referidas”.

Aquí nos encontramos en un escenario en el que el o los denunciados están actuando sin autorizaciones. Ésa debe ser la premisa imaginada (si las autoridades actúan siempre conforme a la ley, entonces se presume que el denunciado actúa sin permisos o violentando los permisos que detenta, debemos observar que se encuentra completamente fuera de la ley). Entonces, al ser alertada la autoridad, ésta debe dar inicio al procedimiento correspondiente y aplicar las medidas de seguridad y las sanciones respectivas que procedan, y en caso de ser posible se obligará al denunciado a regularizar sus acciones; en caso contrario, la autoridad deberá obligar al denunciado a regresar las cosas al estado original; por ejemplo, demoler la construcción.

Ahora daremos inicio al análisis del artículo 309, último de los tres que conforman el título en estudio. Dicho numeral dispone:

Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resoluciones de la denuncia planteada, dentro de 30-treinta días hábiles siguientes.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de reconsideración previsto en esta ley o la demanda en juicio contencioso administrativo.

La autoridad debe realizar las gestiones a que la obligan estos artículos, y en su caso resolver la denuncia interpuesta dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación; de no hacerlo así, se entenderá que da una respuesta negativa ficta.

Primeramente deberá analizar el escrito de denuncia, el cual deberá estar firmado por el denunciante, ya que es la firma la que expresa la voluntad; esto (lo referente a estar firmado el escrito) no se señala en nin-

guno de los artículos, pero si la forma de comunicarnos con las autoridades, de acuerdo con los principios constitucionales, es por escrito, y como además lo señala el artículo 308 en estudio, lo que nos indica que se deberá firmar la denuncia para expresar así indubitablemente la voluntad del vecino o residente afectado.

Se deberá observar que se cumpla con los requisitos necesarios, tanto los que debe señalar como los que debe acreditar el denunciante. En el caso de faltar algún requisito, la autoridad deberá comunicarlo al denunciante en forma de resolución y dentro del plazo indicado; de lo contrario, se entenderá que da una respuesta negativa ficta, contra la que se podrá interponer alguno de los medios de defensa previstos en el artículo 309.

La negativa ficta dará al denunciante el carácter de afectado, ya que por esta figura la autoridad reconoce fictamente la personalidad del denunciante, pues al no indicarle en forma escrita y en el plazo correspondiente que no probó su afectación o que le falta algún señalamiento, para que éste pueda en su caso defenderse, se presupone que la autoridad le da el reconocimiento, y que lo que niega fictamente es el que se hayan autorizado o se estén llevando a cabo construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones legales.

La autoridad correspondiente deberá, en su caso, en el recurso de reconsideración o en el juicio de nulidad, analizar si existe la situación denunciada, debiéndose en su caso ordenar a la autoridad competente que inicie el procedimiento administrativo, y en su caso aplique las medidas de seguridad y sanciones respectivas, permitiendo en todo momento la defensa del denunciado.

Si se encontrara que no procede la denuncia porque el denunciante no puede demostrar ser vecino o residente afectado ni puede demostrar el daño en su patrimonio, pero la autoridad, gracias a esa denuncia, se percató del daño que se está realizando al Estado o municipio o a bienes considerados de valor cultural o natural o del deterioro de la calidad de vida de los asentamientos humanos o del deterioro de la imagen urbana de los centros de población, tiene la obligación de proceder a aplicar las medidas de seguridad que correspondan, así como las sanciones respectivas, conforme a los procedimientos administrativos previstos en la ley. Lo anterior no lo señalan los artículos, pero de no actuar en este sentido, las autoridades estarán incumpliendo con su obligación de velar por la sociedad y sus necesidades), debiendo no sólo comunicarle en forma ex-

presa al denunciante que no procede su denuncia, pero que sí atiende a la materia denunciada.

El procedimiento administrativo deberá realizarse conforme a lo señalado en los siguientes artículos:

Artículo 265. Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, reglamentos, planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

Las visitas de inspección podrán ser ordinarias y extraordinarias, las primeras se efectuarán en días y horas hábiles y las segundas en cualquier tiempo, en los términos de la legislación aplicable.

En todo tiempo se tendrá la facultad de supervisar mediante inspección técnica la ejecución de las obras, vigilando el debido cumplimiento de las normas de calidad y de las especificaciones del proyecto autorizado.

Artículo 272. Con base a los resultados que arroje el acta de inspección la autoridad competente, advirtiendo la existencia de algún riesgo, procederá a aplicar las medidas de seguridad que corresponda a iniciar el procedimiento administrativo para cuyo efecto deberá notificarse al infractor a fin de que en el término de 5-cinco días exprese a lo que a sus intereses convenga y ofrezca las pruebas en relación a los hechos contenidos en el acta de inspección, aplicándose en lo conducente lo referente a la admisión y desahogo de pruebas, formulación de alegatos y resolución a que se refiere el trámite del recurso.

Artículo 276. Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles;
- IV. La demolición de construcciones;
- V. El retiro de instalaciones;
- VI. La prohibición de actos de utilización; y,
- VII. El aseguramiento y secuestro de objetos a materiales.

Las medidas de seguridad serán ordenadas por las autoridades municipales o estatales competentes en caso de riesgo, son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

En los municipios la aplicación de estas medidas se sujetará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que expidan los ayuntamientos.

Dichas medidas tendrán la duración estrictamente necesarias para la corrección de las irregularidades respectivas y deberán ser comunicadas por escrito al responsable de la obra o al propietario, para su inmediata ejecución.

Artículo 277. La violación de esta Ley, de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial y de zonas de riesgo establecidas en el Atlas de Riesgo se considera infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes y, en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

V. CONCLUSIÓN

La figura de la denuncia pública es altamente importante dentro del marco de una sociedad comprometida con su entorno natural y cultural, por lo que es bueno contar con los medios para defendernos de lo que cause o pueda causar daño a nuestro patrimonio. Pero también estamos obligados a defender nuestro entorno por nosotros y por las generaciones futuras.

La denuncia pública es nuestra responsabilidad como gobernados y como gobernantes, debiendo respetar siempre los derechos de los ciudadanos que en este contexto se encuentran como afectados por la denuncia. Debemos ejercer la misma, teniendo siempre en claro que cuando los denunciados cuenten con autorizaciones, éstas deben ser respetadas.

La necesidad de cuidar nuestro entorno nos corresponde a todos. Debemos recordar que el derecho es dinámico, y que los ordenamientos necesarios para nuestra protección son derogados o abrogados, según el caso, por nuevos ordenamientos, que vienen a satisfacer nuevas necesidades y conductas, por lo que los permisos y autorizaciones otorgados conforme a la vigencia de anteriores ordenamientos continúan siendo legales, en el marco de las nuevas leyes y reglamentos. Lo contrario nos colocaría ante una total indefensión; así mismo, de ser posible, se deberá optar por la regularización de los actos que se hayan realizado fuera del marco legal.

Como sociedad, debemos apelar al compromiso de cada uno de nosotros, a realizar sólo actos que nos comprometan con el presente y futuro de la sociedad.

Para terminar, debo señalar que en el texto de estos tres artículos no se encuentra ninguna expresión que denote preocupación por los denunciados. Ellos resultan de algún modo afectados, y no se les menciona en el contexto de los mismos.

No se señala, por ejemplo, con qué plazo cuentan, para no tener sobre ellos la posibilidad de que alguna persona, conforme a estos artículos, interponga una denuncia en su contra; esto, en el caso de que cuenten con los permisos otorgados. Lo anterior parece que convierte en inconstitucional esta figura, por lo que sería oportuno que se incluyera en el título décimo segundo de la ley en comento un artículo que considere al denunciado.

VI. BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Anaya Editores, 2005.

Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, página de Internet <http://www.rea.es/>

Diccionario de la lengua española, página de Internet http://www.nl.gob.mx/?P=tr_a09_f01