RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 30 AGO 2013 .----------

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 y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-221-SOT-93, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha seis de febrero de dos mil trece, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que "(…) *desde hace ocho meses* (…) *iniciaron trabajos para la construcción de un inmueble en el predio ubicado en Calle Grabadores (…) número 102* (…) *Colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa* (…) *obra que presuntamente carece de los permisos, licencias y autorizaciones para su construcción incluyendo los relacionados con el uso del suelo* (…) *han empleado el predio como establecimiento mercantil dedicado al lavado de jícamas* (…) *llevando a cabo la carga y descarga de producto* (…)". ----------

La persona denunciante ofreció en esa misma fecha, los siguientes medios de prueba: ----------

- Cinco fotografías a color relacionadas con los hechos denunciados. ----------
- Escrito de fecha dieciocho de enero de dos mil trece. ----------
- Copia simple del instrumento notarial número 4794 pasado ante la fe del Notario Público número 2 de Monterrey, Nuevo León. ----------
- Copia simple de la indagatoria folio FIZO/IZP-2/T3-00039/13-01 de fecha once de enero de dos mil trece. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha dieciocho de febrero de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia por los posibles incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Grabadores número 102, colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial bajo el número de expediente PAOT-2013-221-SOT-93; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día veintidós de febrero de dos mil doce, mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de fecha catorce de diciembre de dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de hechos, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha diecinueve de marzo de dos mil trece. ----------

"(...) *Se observa un predio delimitado con una barda de concreto y un zaguán de acceso con altura aproximada a los 2.00 metros de altura, marcado con el número 102. Al interior se observa un cuerpo constructivo consistente en tres columnas de concreto y una losa nervada con casetones con un altura aproximada de 3.50 metros, misma que cuenta con elementos de reciente construcción sin que se observe lona que contenga la información relativa al Registro de Manifestación de Obra de Construcción.* (...) *se observan dos camionetas de 3 y media toneladas y algunas mangueras de plástico. Se procede a solicitar la presencia del propietario, ocupante y/o poseedor para notificar el oficio folio PAOT-05-300/310-154-2013 de fecha 18 de febrero de 2013; sin embargo no se encuentra persona alguna que atienda la diligencia. En este acto, un vecino se acerca a preguntar el motivo de nuestra visita, mismo que informa que en el predio objeto de denuncia se lleva a cabo el almacenamiento de jícamas por parte de los propietarios* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha dieciocho de diciembre de dos mil doce. ----------

"(...) *se observa un predio con dimensiones aproximadas de 5 metros de largo [por] 15 de fondo, ubicando un accesos vehicular consistente en un zaguán metálico color gris, colocado en un marco de concreto armado, no se observa actividad relacionada al almacenamiento de jícamas o lavado de dicho producto, ni trabajos de construcción. Se alcanzan a ver contenedores de plásticos de diversos colores* (...) *se observa al interior un cuerpo constructivo de un nivel, con altura aproximada de 4 metros, de reciente construcción* (...)". ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Propietario y/ o Representante Legal del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar las siguientes pruebas y documentales; sin embargo, en dos visitas realizadas por personal de esta entidad, no se entró a la persona responsable. ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/ de fechas dieciocho de febrero y dieciocho de abril de dos mil trece). La zonificación que le aplica al predio objeto de investigación ubicado en calle Grabadores número 102, colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa es **H 3/40/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, treinta por ciento de área libre, densidad baja una vivienda por cada 100 m² de terreno)**, donde el uso del suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentra **PROHIBIDO**, conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa vigente. De la consulta mencionada, se obtuvo impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 51110-181SEFR10, de fecha siete de septiembre de dos mil diez, para usos permitidos. ----------

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.- (oficio PAOT-05-300/300-1405-2013, de fecha diecinueve de abril de dos mil trece). Declaración de Apertura, Licencia de Funcionamiento y/o aviso electrónico registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal (SIAPEM) y las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles y construcción en el predio de denuncia. A través de los oficios CVR/2142/2013 y CVR/2564/2013, de fechas treinta de abril y trece de mayo de dos mil trece, informó que se emitieron ordenes de visita de verificación en materia de construcción bajo el número de expediente CVR/VV/OB/427/2013 y de establecimientos mercantiles recaída en el expediente CVR/VV/EM/428/2013. ----------

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa.- (oficio PAOT-05-300/300-1406-2013, de fecha diecinueve de abril de dos mil trece). Manifestación de construcción, memoria descriptiva del proyecto, planos arquitectónicos, certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades, así como constancia de alineamiento y/o número oficial. Mediante el oficio DDU.12.230.380/2013, de fecha ocho de mayo de dos mil trece, hizo de conocimiento que no se encontró antecedente de Registro de Manifestación de Construcción, ni trámite alguno para el predio investigado. ---

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (oficio PAOT-05-300/300-1407-2013, de fecha diecinueve de abril de dos mil trece). Instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo al predio de denuncia, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que resulten a procedentes. Sin respuesta. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Desarrollo urbano (uso del suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento señalan que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

El artículo 43 de la citada Ley señala que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**.----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia señala que el **ordenamiento territorial**, comprende el **conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos**, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, **la zonificación** y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. ----------

Al respecto, la zonificación que le aplica al predio objeto de investigación ubicado en calle Grabadores número 102, colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa es **H 3/40/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, treinta por ciento de área libre, densidad baja una vivienda por cada 100 m² de terreno)**, donde el uso del suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos se encuentra **PROHIBIDO**, conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa vigente. ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos, se tuvo conocimiento por parte de los vecinos de la zona, que el inmueble denunciado es utilizado como bodega para jícamas, teniendo como indicio que dichos hechos son ciertos, toda vez que en un reconocimiento de hechos posterior se observó la existencia de cajas de plástico para el almacenamiento de dicho producto. ----------

Dentro de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 51110-181SEFR10, de fecha siete de septiembre de dos mil diez, para usos permitidos. ----------

En este tenor, esta entidad hizo de conocimiento a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sobre la problemática presentada; sin que hasta el este momento se tenga respuesta por parte de la autoridad. ----------

En razón de lo anterior, se encuentran incumplimientos en esta materia, ya que no obra en el expediente objeto de investigación, documental que ampare el uso de suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos (bodega de jícamas); adicionalmente, dicho giro se encuentra PROHIBIDO de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa; por lo que, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo al predio de denuncia, imponiendo las sanciones que resulten procedentes. ----------

Construcción.

De conformidad con el artículo primero, en su primer y segundo párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este

Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. Las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción recientes, consistente en una estructura de un nivel, con aproximadamente 4 metros de altura, desconociendo el uso de esta. ----------

En este sentido, esta entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informar sobre la existencia del registro de manifestación de construcción para las obras que se realizan en el sitio de denuncia; en contestación, hizo de conocimiento que no se cuenta con documentación que acredite la legalidad de los trabajos de construcción, por lo que se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción; mismo que fue ejecutado y radicado bajo el expediente CVR/VV/OB/427/2013. ----------

De acuerdo a lo señalado con anterioridad, esta entidad encuentra incumplimientos en materia de construcción, toda vez que no se cuenta con registro de manifestación de construcción para los trabajos ejecutados en el sitio de denuncia. Por tanto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, concluir el procedimiento administrativo número CVR/VV/OB/427/2013, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a este Organismo Descentralizado sobre las acciones que se realicen. ----------

Establecimiento Mercantil

El artículo 2 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente, define que **se entenderá como Aviso a la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos**

Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto, colocación de enseres en la vía pública, cambio de giro mercantil, suspensión o cese de actividades, traspaso del establecimiento mercantil. ----------

Adicionalmente, la fracción XXI del multicitado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel programa informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, a través del cual los particulares presentarán los Avisos y Solicitudes de Permisos; refiriéndose al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). ----------

La fracción XV del artículo 2 en correlación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, establece la definición de **Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo**. Adicionalmente, podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**. ----------

En este orden de ideas, la fracción XIV del artículo anteriormente señalado, dispone que para los efectos esa Ley, se entenderá por **Giro de Bajo Impacto** a las **actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de impacto zonal y de impacto vecinal**. ----------

A través del oficio PAOT-05-300/300-1405-2013, de fecha diecinueve de abril de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, que enviara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el predio de denuncia y en su caso, realizará las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles; en respuesta, la autoridad de delegacional informó que no se contaba con documentales que acrediten el legal funcionamiento, y en consecuencia, inicio procedimiento administrativo de verificación en materia de establecimientos mercantiles, recaído en el expediente CVR/VV/EM/428/2013. ----------

Como resultado de los razonamientos señalados, se encuentran incumplimientos a la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal; toda vez que el inmueble objeto de la presente investigación no cuenta con la documental que acredite su legal funcionamiento; adicionalmente, el giro de uso de suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos (bodega de jícamas), no es compatible con la normatividad aplicable en materia de uso de suelo, tal como se mencionó en el apartado correspondiente; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, concluir el procedimiento de verificación administrativa incoado al inmueble objeto de denuncia con número de expediente CVR/VV/EM/428/2013, considerando las inobservancias señaladas en el presente instrumento, remitiendo copia a esta Entidad de la resolución administrativa que recaiga en dicho procedimiento. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. La zonificación que le aplica al predio objeto de investigación ubicado en calle Grabadores número 102, colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa es **H 3/40/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, treinta por ciento de área libre, densidad baja una vivienda por cada 100 m² de terreno)**, donde el uso del suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos (bodega de jícamas), se encuentra **PROHIBIDO**, conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa vigente. -

2. Se encuentran incumplimientos en materia de uso de suelo, ya que no obra documental que ampare el uso de suelo para bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos (bodega de jícamas); por lo que, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo al predio objeto de denuncia, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que resulten a procedentes, informando a esta entidad sobre el resultado de su actuación. ----------

3. Existen contravenciones en materia de construcción, toda vez que no obra en los expedientes de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, registro de manifestación de construcción para los trabajos ejecutados en el sitio de denuncia. ----------

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, concluir el procedimiento administrativo número CVR/VV/OB/427/2013, imponiendo las sanciones aplicables, informando a este Organismo Descentralizado sobre las acciones que se realicen. ----------

5. Se encuentran contravenciones a la Ley de **Establecimientos Mercantiles** del Distrito Federal, toda vez que el inmueble objeto de investigación no cuenta con la documental que acredite su legal funcionamiento; adicionalmente, el giro de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos (bodega de jícamas), no es compatible con la normatividad aplicable en materia de uso de suelo, tal como se mencionó en el apartado correspondiente. ----------

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, concluir el procedimiento de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles incoado al inmueble señalado, con número de expediente CVR/VV/EM/428/2013, considerando los incumplimientos señalados en el presente instrumento, remitiendo copia de la resolución administrativa que recaiga en dicho procedimiento. ----------

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 en 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 los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. –

REMG/IGP/HELVM