## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 OCT 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-2012-1634-SOT-699, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

### ANTECEDENTES

En fecha 03 de septiembre de 2012, una persona quién omitió pronunciarse respecto a sus datos personales, en el entendido de que la omisión a desahogar dicho requerimiento, constituirá su negativa para que dicha información sea pública en apego al artículo 39 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, sus datos son considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) *la presunta contravención al uso de suelo por la operación de un helipuerto ubicado en Av. San Jerónimo número 782, Col. San Jerónimo Lídice, Delegación Magdalena Contreras* (...)". ----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 14 de septiembre de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo por la operación de un helipuerto en el predio ubicado en Av. San Jerónimo número 782, Col. San Jerónimo Lídice, Delegación Magdalena Contreras, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2012-1634-SOT-699. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de los hechos denunciados en el predio en cuestión, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se asentó lo siguiente:----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 20 de septiembre de 2012:** "(...) *nos entrevistamos con las personas encargadas en su carácter de Representantes Legales* (...) *quienes nos permitieron el acceso al inmueble para constatar la existencia de un helipuerto localizado en la azotea del inmueble conformado por cuatro niveles. Se observa un helicóptero Eurocopter EC130B4* (...) *existen las rejas de protección en toda la periferia del helipuerto el cual se encuentra debidamente pintado y con señalamientos de FATO y extintores, equipo de salvamento y un cañón de agua para seguridad de alta presión* (...)". ----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 20 de septiembre de 2013:** "(...) *se observa un inmueble el cual en la azotea se* [ubica] *un helipuerto, se observan rejas de protección alrededor del helipuerto estas rejas rebasan el muro que delimita el predio ubicado al poniente de dicho helipuerto. Al momento del reconocimiento no se observan personas ni actividades dentro del inmueble, desde la*

*vía pública no se observan sellos* [de procedimiento administrativo alguno] *impuestos en el inmueble* (...)". ----------

**Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable**

Se giró oficio PAOT-300/310-187-2012 emplazando al Propietario, Representante Legal y/o Administrador del Inmueble objeto de investigación, para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. En fecha 26 de septiembre de 2012, el Apoderado Legal de Puebla Inversionista ingresó escrito en esta Subprocuraduría, a través del cual presentó las siguientes documentales en copia simple: ----------

1. *Instrumento Notarial número 31419, en el que se acredita el carácter del apoderado legal de Puebla Inversionista, S.A. de C.V.* ----------
2. *Escritura 14263 de fecha 31 de marzo de 1997; en el que se acredita la propiedad del poderdante.* ----------
3. *Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 001142 de fecha 15 de enero de 1992.* ----------
4. *Autorización por 180 días naturales de la Dirección General de Aeronáutica Civil, de fecha 22 de mayo de 2012, para efectuar vuelos visuales, para Helipuerto Puebla Inversionista.* ----------

**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*.- (Sistema de Información Geográfica sitio: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi en fecha 6 de septiembre de 2012). De la consulta efectuada se constató que al predio le aplica la zonificación H2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% de área libre y densidad restringida una vivienda por cada 500 m2 de la superficie total de terreno) donde el uso de suelo para helipuerto se encuentra Prohibido. ----------

A la *Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes*.- (oficios PAOT-05-300/300-4589-2012 y PAOT-05-300/300-0108-2013 de fecha 13 de septiembre de 2012 y 14 de enero de 2013, respectivamente). Permiso y/o autorización y los requisitos para autorizar la operación del helipuerto. Mediante oficio 4.1.101.140 de fecha 24 de enero de 2013, informó que el helipuerto se denomina "Puebla Inversionista" y se encuentra registrado ante esa Dirección con número de expediente HP 098 y actualmente cuenta con la primera prórroga del permiso de operación por 5 años vigente al 05 de diciembre de 2017, así también que el permisionario dio cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Aeropuertos; 8 y 17 del Reglamento de la Ley de Aeropuertos; incluyendo lo referente en materia de desarrollo urbano (conforme al inciso g) Fracción II, Artículo 9 del Reglamento de la Ley de Aeropuertos) enviando copia certificada del oficio No. BD10-1.3/0463/2012 de marzo de 2012, expedido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras. ----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (oficio PAOT-05-300/300-0107-2013 de fecha 14 de enero de 2013). Visita de Verificación en materia de uso de suelo. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/0543/2013 de fecha 30 de enero de 2013 informó que el 02 de octubre de 2012, ejecutó la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/3570/2012, que las constancias derivadas de la diligencia fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. ----------

(Oficio PAOT-05-300/300-3577-2013 de fecha 18 de septiembre de 2013). Estado en el que se encuentra el procedimiento administrativo número INVEADF/OV/DUYUS/3570/2012. Mediante Oficio INVEADF/CJ/1443/2013 de fecha 20 de septiembre de 2013, informó que con fecha dos de enero de dos mil trece, se dio fin al procedimiento administrativo imponiéndose como sanción multa y CLAUSURA TOTAL TEMPORAL al **Nivel de Azotea**; la cual se notificó y ejecutó el dos de septiembre de dos mil trece. ----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda*.- (oficio PAOT-05-300/300-0117-2013 de fecha 15 de enero de 2013). Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, de fecha 15 de enero de 1992, folio 001142, o algún certificado de Derechos Adquiridos en el que se permita el uso de suelo para el funcionamiento del helipuerto. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0726/2013 de fecha 23 de enero de 2013, informó que no se localizó Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, asimismo solicitó a la Unidad de Archivo de Concentración la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 15 de enero de 1992, folio 001142. ----------

Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/2720/2013 de fecha 15 de febrero de 2013, informó que se localizó la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 001142, con fecha de ingreso 15 de enero de 1992 y expedida el 24 de enero de 1992, para el uso del suelo de "oficinas privadas" en una superficie a ocupar de 1,398.99 $m^2$; asimismo iniciará Procedimiento de Investigación para verificar la continuidad y aprovechamiento de los Derechos Adquiridos emitidos en la Constancia aludida. ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras*.- (oficio PAOT-05-300/300-3578-2013 de fecha 18 de septiembre de 2013). Si otorgó Visto Bueno de Seguridad y Operación así como la Constancia de Seguridad Estructural. Mediante oficio BD10-1.3/1790/2013 de fecha 2 de octubre de 2013, informó que obran el Visto Bueno de Seguridad y Operación con folio VBSO/028/12 y la Constancia de Seguridad Estructural con folio CSE/008/12, ingresados ante la Ventanilla Única Delegacional el día 26 de abril de 2012, haciendo mención que ambos documentos no refieren la instalación de un helipuerto. ----------

**Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/310-303-2012 de fecha 25 de octubre de 2012, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias y gestiones practicadas hasta el momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 26 de octubre de 2012 mediante correo electrónico. ----------

## 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. ----------

**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. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo**. ------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los **Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo** y los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. ----------

Al respecto, la zonificación que le aplica al predio objeto de investigación ubicado en Avenida San Jerónimo número 782, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación Magdalena Contreras es **H 2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% de área libre y densidad restringida una vivienda por cada 500 m2 de la superficie total de terreno),** donde el uso de suelo para **helipuerto** se encuentra **PROHIBIDO**, conforme a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras vigente. ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos se constató la existencia de un helipuerto en la azotea del inmueble de 4 niveles ubicado en el predio objeto de denuncia. ----------

Asimismo, de la revisión de las documentales del expediente al rubro citado, se tiene que la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, de fecha de ingreso 15 de enero de 1992 y expedida el 24 de enero de 1992, señala que se acredita el uso de suelo para oficinas privadas, convalidándose derechos legítimamente adquiridos; sin que se acredite el uso de suelo para helipuerto. ----------

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 del suelo para helipuerto; adicionalmente, dicho uso se encuentra **PROHIBIDO** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Magdalena Contreras. ----------

En este tenor, esta entidad solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se instrumentara visita de verificación; el 2 de octubre de 2012 ejecutó orden de verificación expediente INVEADF/OV/DUYUS/3570/2012; procedimiento administrativo que fue concluido por la Coordinación Jurídica de dicho Instituto mediante Resolución Administrativa de fecha 2 de enero de 2013; dentro de la cual se resolvió imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al **Nivel de Azotea** y una multa equivalente a 459 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. ----------

Derivado del último reconocimiento de hechos, desde la vía pública no se observaron sellos de clausura en el nivel de azotea del imueble objeto de denuncia, por lo que corresponde a Coordinación Jurídica de ese Instituto; instrumentar procedimiento administrativo para la reposición de los sellos informando a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: -

1. Al predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 782, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación Magdalena Contreras, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contrearas, le aplica la zonificación H2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% de área libre y densidad restringida una vivienda por cada 500 m2 de la superficie total de terreno), donde el uso de suelo para helipuerto se encuentra **PROHIBIDO**. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos se constató la existencia de un helipuerto en la azotea del inmueble ubicado en el predio objeto de denuncia. ----------

3. La Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concluyó el procedimiento administrativo del expediente INVEADF/OV/DUYUS/3570/2012, dentro del cual resolvió imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL al nivel de azotea** (helipuerto) y sanción económica. ----------

4. En el último reconocimiento de hechos no se observaron los sellos de clausura referidos, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, instrumentar procedimiento administrativo para la reposición de los sellos, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

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

**SEGUNDO**.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

**TERCERO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

**CUARTO.-** Remitase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo.----------

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/IPG/AECP