RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de marzo de dos mil quince. ----------

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 IV; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2436-SOT-1109, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintidós de septiembre de dos mil catorce 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución que "(...) *en el predio marcado con el número 23 de la Calle Julieta, con otra entrada por la calle de Alicia, se inició una construcción en mayo de 2014, percibiendo estos hechos desde la vía pública, ya que a la fecha sigue en construcción y se encuentra en obra negra, al parecer no se cuenta con permiso o autorización alguna para llevar a cabo esta obra. Aunado a lo anterior, se puso en operación un auto lavado por la calle de Julieta, para lo cual tampoco cuentan con permisos emitido por autoridades competentes* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha seis de octubre de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia antes mencionada por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción y legal funcionamiento de un establecimiento mercantil en el predio ubicado en Calle Julieta número 23, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero; radicándose al interior de esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2014-2436-SOT-1109; dicho acuerdo se notificó el cuatro de noviembre de dos mil catorce vía correo electrónico. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

Día veintinueve de septiembre de dos mil catorce

"(...) *se observa un predio de aproximadamente 11 metros de frente marcado con el número 23 el cual se encuentra en la esquina de calle Julieta y Alicia, delimitado con barda de tabique, un portón y una puerta metálicos, en la fachada se observa pintado "PIREC PROGRAMA INTEGRAL DE REDUCCIÓN DE EMISIONES CONTAMINANTES COMISION AMBIENTAL METROPOLITANA", no*

se observa letrero de obra. Al interior se observa un inmueble de dos niveles, asimismo se observa la ampliación del segundo nivel el cual consta hasta el momento de losa y columnas; (...). *Al interior del predio no se observan personas, actividades ni material de construcción.* (...) *En la colindancia este del predio en mención se observa un establecimiento mercantil con giro de lavado de autos el cual tiene un frente aproximado de 10 metros y se encuentra delimitado con un portón metálico, en la fachada se observa pintado "Estética Automotriz *LAVADO DE AUTOS A PRESION *PULIDO Y ENCERADO *PELICULA DE SEGURIDAD *LAVADO DE MOTOR *LAVADO DE VESTIDURAS *PROTECCIONES EN GENERAL SERVICIO ESPECIALIZADO, TRATO EXCELENTE"* (...) *solicitamos la presencia del encargado del establecimiento* (...) *quien comenta que el predio marcado con el número 23 abraca el Taller PIREC y el lavado de autos y que es el mismo dueño* (...)" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5716-2014 de fecha veintinueve de octubre de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia. En respuesta, a través de oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/3323/2014 recibido en fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana de esa Dirección General informó no contar con antecedentes de Licencia de Construcción Especial o de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia; únicamente cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1385/2014 expedida el tres de octubre de dos mil catorce, en la cual se señala que el predio tiene una superficie de 149.13 m^2. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5714-2014 de fecha veintinueve de octubre de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero informar si cuenta con antecedentes para el legal funcionamiento del establecimiento mercantil en el predio objeto de la denuncia. En repuesta, a través de oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/0051/2015 recibido en fecha veintiséis de enero de dos mil quince la Subdirección de Verificación de esa Dirección General informó haber ejecutado visita de verificación con número de expediente SV/INVEA/EM/002/2015 al establecimiento mercantil denominado "Estética Automotriz" la cual se encuentra en substanciación. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5715-2014 de fecha veintinueve de octubre de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar si cuenta con antecedentes de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de la denuncia. En respuesta, a través de oficio SEDUVI/DGAU/24176/2014 recibido en fecha catorce de noviembre de dos mil catorce esa Dirección General informó contar con antecedentes de ingreso de diversas solicitudes de Certificado, entre los cuales se encuentra el trámite de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 57183-151SAMA14 de fecha de ingreso ocho de agosto de dos mil catorce; el cual será remitido a esta Entidad una vez que el archivo de esa Secretaria cuente con él. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-100-2015 de fecha veintisiete de febrero de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente al rubro citado, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia; el cual se notificó en fecha primero de marzo de dos mil quince vía correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción y legal funcionamiento en el predio ubicado en Calle Julieta número 23, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero; por lo que, de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho 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 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 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. ----------

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ----------

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. ----------

Al respecto, de la consulta realizada el plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero se identificó que al predio ubicado en Calle Julieta número 23, Colonia Guadalupe Tepeyac, de esa demarcación le aplica la zonificación HC 4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: la que indique la zonificación del programa) donde el uso de suelo para lavado manual se encuentra permitido; sin embargo el uso de suelo para taller de reparación de convertidor catalítico se encuentra prohibido. ----------

Al respecto, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se desprende que en el predio objeto de la denuncia existen dos establecimientos mercantiles; en el primero se desarrollan actividades de lavado de autos y el segundo se trata de un taller PIREC en el cual se realizan actividades de reparación e instalación de convertidores catalíticos. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por las actividades realizadas en el predio objeto de la denuncia; con la finalidad de que las actividades realizadas se apeguen a las permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente; informando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. ----------

De la construcción

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. –

Asimismo, el artículo 234 del Reglamento en cita refiere que las obras de ampliación solo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales permiten el uso del suelo y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo, y además cumplen con los requisitos que establece este Reglamento. ----------

En este sentido, el artículo 249 fracción VI del mismo Reglamento establece que independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a las que se refiere este capítulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución cuando la obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, señalando que el estado de clausura impuesto no será levantado en tanto el propietario o poseedor no dé cabal cumplimiento a lo ordenado por la autoridad competente y se realicen las correcciones correspondientes y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento. ----------

Por último, el artículo 253 fracción I del Reglamento multicitado prevé que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaria de Finanzas cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción o la licencia de construcción especial de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. ----------

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en el predio objeto de la denuncia existe un inmueble de dos niveles; observando que el primer nivel es utilizado para comercio; sin embargo, el segundo nivel se encuentra en proceso de construcción observando las columnas y losas; sin que al momento de la diligencia se constatara letrero de obra alguno, materiales de construcción o personal laborando en la obra. ----------

Aunado a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero instrumentar visita de verificación en materia de construcción; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes de conformidad con el artículo 249 fracción VI del multicitado Reglamento; toda vez que se realizaron actividades de construcción sin contar previamente con Registro de Manifestación de Construcción; informando a esta Subprocuraduría las acciones realizadas al respecto, remitiendo copia simple de las documentales que lo sustenten. ----------

Del legal funcionamiento

El articulo 2 fracciones XI, XIV, XV y XXII de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, dispone que un establecimiento mercantil es un local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro; el giro de bajo impacto se refiere 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; asimismo, el giro mercantil se refiere a la actividad lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo; y el sistema se refiere al sistema informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, a través del cual los particulares presentaran los Avisos y Solicitudes de Permisos a que se refiere esta Ley. ----------

Asimismo, el artículo 35 fracción XVI de la Ley en mención prevé que se considera de bajo impacto los establecimientos no comprendidos en el Titulo VI, en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro; en este sentido, los establecimientos considerados en el Titulo VI son salones de fiestas, restaurantes, establecimientos de hospedaje, clubes privados, salas de cine, teatros y auditorios. --

Es de señalar que, el artículo 38 fracciones I, II y V de la misma Ley prevé que, para el funcionamiento de los establecimientos de bajo impacto, los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema, proporcionando, entre otros, la siguiente información: Nombre o razón social del solicitante, así como domicilio para oír y recibir notificaciones, dirección de correo electrónico y en caso de que el solicitante sea persona física expresara los datos de la credencial para votar con fotografía; denominación o nombre comercial del establecimiento mercantil y ubicación del mismo, giro mercantil que se pretende ejercer. ------

Por último, el artículo 39 de la misma Ley, establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en el predio objeto de la denuncia existen dos establecimientos mercantiles; el primero de estos ostenta la denominación "Estética Automotriz" en donde se desarrollan actividades de lavado de autos y el segundo se trata de un taller PIREC "Programa Integral de Reducción

de Emisiones Contaminantes" en el cual se realizan actividades de reparación e instalación de convertidores catalíticos; siendo que ambos se encuentran en funcionamiento. ----------

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero informar si cuenta con antecedentes de documentales para el legal funcionamiento de los establecimientos en comento; a lo cual, dicha Dirección informó haber ejecutado orden de visita de verificación con número de expediente SV/INVEA/EM/002/2015 al establecimiento mercantil denominado "Estética Automotriz". ----------

Aunado a lo anterior, es de señalar que de conformidad con la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, el uso para taller de reparación de convertidores catalíticos se encuentra prohibido; por lo tanto, el establecimiento mercantil denominado "Taller PIREC" no podrá contar con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a dicha Dirección informar el estado que guarda el procedimiento con número de expediente SV/INVEA/EM/002/2015 para el establecimiento mercantil denominado "Estética Automotriz", y ser el caso, remitir la resolución administrativa que haya emitido; asimismo, corresponde a dicha Dirección instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles al establecimiento denominado "Taller PIREC" imponiendo las medidas de seguridad y sanciones; toda vez que el uso de suelo para taller de reparación de convertidores catalíticos se encuentra prohibido; por lo tanto, dicho establecimiento no puedes ser regularizado; informando a esta Subprocuraduría de las acciones realizadas al respecto. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Al predio ubicado en Calle Julieta número 23, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero le aplica la zonificación HC 4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: la que indique la zonificación del programa) donde el uso de suelo para lavado manual se encuentra permitido; sin embargo el uso de suelo para taller de reparación de convertidor catalítico se encuentra prohibido; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. ----------

- Derivado del reconocimiento de hechos se constató que existen dos establecimientos mercantiles ubicados en la planta baja del inmueble; el primero de estos ostenta la denominación "Estética Automotriz" en donde se desarrollan actividades de lavado de autos y el segundo se trata de un taller PIREC "Programa Integral de Reducción de Emisiones Contaminantes" en el cual se realizan actividades de reparación e instalación de convertidores catalíticos; ambos se encuentran en funcionamiento. Asimismo, existe un inmueble de dos niveles; observando que el segundo nivel se encuentra en proceso de construcción observando las columnas y losas; sin que al momento de la

diligencia se constatara letrero de obra alguno, materiales de construcción o personal laborando en la obra. ----------

- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por las actividades realizadas en el predio objeto de la denuncia con la finalidad de que las actividades realizadas se apeguen a las permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente. ----------

- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero instrumentar visita de verificación en materia de construcción; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes de conformidad con el artículo 249 fracción VI del multicitado Reglamento; toda vez que se realizaron actividades de construcción sin contar previamente con Registro de Manifestación de Construcción; asimismo, le corresponde informar el estado que guarda el procedimiento con número de expediente SV/INVEA/EM/002/2015 para el establecimiento mercantil denominado "Estética Automotriz", y ser el caso, remitir la resolución administrativa que haya emitido; e instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles al establecimiento denominado "Taller PIREC" imponiendo las medidas de seguridad y sanciones; toda vez que el uso de suelo para taller de reparación de convertidores catalíticos se encuentra prohibido; por lo tanto, dicho establecimiento no puedes ser regularizado. ----------

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.- Al predio ubicado en Calle Julieta número 23, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero le aplica la zonificación HC 4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: la que indique la zonificación del programa) donde el uso de suelo para lavado manual se encuentra permitido; sin embargo el uso de suelo para taller de reparación de convertidor catalítico se encuentra prohibido; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo por las actividades realizadas en el predio objeto de la denuncia con la finalidad de que las actividades realizadas se apeguen a las permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente; informando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero instrumentar visita de verificación en materia de construcción; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes de conformidad con el artículo 249 fracción VI del multicitado Reglamento; toda vez que se realizaron actividades de construcción sin contar previamente con Registro de Manifestación de Construcción; informando a esta Subprocuraduría las acciones realizadas al respecto, remitiendo copia simple de las documentales que lo sustenten; asimismo, le corresponde informar el estado que guarda el procedimiento con número de expediente SV/INVEA/EM/002/2015 para el establecimiento mercantil denominado "Estética Automotriz", y ser el caso, remitir la resolución administrativa que haya emitido; e instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles al establecimiento denominado "Taller PIREC" imponiendo las medidas de seguridad y sanciones; toda vez que el uso de suelo para taller de reparación de convertidores catalíticos se encuentra prohibido; por lo tanto, dicho establecimiento no puedes ser regularizado; informando a esta Subprocuraduría de las acciones realizadas al respecto----------

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

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, para los efectos procedentes de acuerdo al resultado de las conclusiones de la presente Resolución. ----------

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. --

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial.

C.c.p.- Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/RMGG