Expediente PAOT-2018-3854-SOT-1664

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 FEB 2022 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-3854-SOT-1664, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de septiembre de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Cerrada de Gruta número 19, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de octubre de 2018. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. ----------

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Cerrada de Gruta número 19, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un inmueble de 3 niveles de altura con denominación social "Club Cañada", en el segundo nivel se observan personas realizando actividades didácticas. No se constataron actividades de construcción materiales ni trabajadores. ----------

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/2/70** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para centro deportivo no se encuentra previsto en la Tabla de Usos de Suelo. ----------

No obstante, en atención al oficio PAOT-05-300/300-9265-2018 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación ofreció como medio de prueba diversas documentales, entre otras, las que se describen a continuación: ----------

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso 39844, folio: CE600545/1999, fecha de ingreso de 12 de agosto de 1999. ----------

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio AOAVREG2011-11-17-00034098, clave del establecimiento AO2011-11-17MAVBA-0034098, de fecha 17 de noviembre de 2011. ----------

Ahora bien, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México establece que el Registro de Planes y Programas expedirá, entre otros, los certificados de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales tienen por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. ----------

En ese tenor, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 39844, expedido el 12 de agosto de 1999, el cual acredita derechos legítimamente adquiridos para "CLUB DEPORTIVO Y ACADEMIA DE ENSEÑANZA, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS Y CASA HABITACIÓN" en una superficie ocupada por 1,752.63 m^2. ----------

Así las cosas, las actividades de club deportivo y academia de enseñanza, guardería, jardín de niños y casa habitación, cuentan con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 39844, folio CE600545/1999, fecha de ingreso de 12 de agosto de 1999, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. ----------

No obstante, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de corroborar que las actividades de club deportivo y academia de enseñanza, guardería,

jardín de niños y casa habitación se realizan en una superficie de 1,752.63 m^2 conforme a lo permitido en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 39844, folio CE600545/1999, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. ----------

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Cerrada de Gruta número 19, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un inmueble de 3 niveles de altura con denominación social "Club Cañada", sin que se constataran actividades de construcción materiales ni trabajadores. ----------

Por su parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-9265-2018 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación ofreció como medio de prueba copia simple del oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/3609/18, signado por el entonces Jefe de Unidad Departamental de Verificación de Obras, mediante el cual autoriza los trabajos de retiro, reposición y reparación de acabados en interiores y exteriores, de cancelería en general, de loseta en pisos, de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de muebles sanitarios, división de muros de tablaroca, colocación de falsos plafones, carpintería en interiores, impermeabilización en azotea y pintura en general, lo anterior, al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México ----------

No obstante lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedente de Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial ni Registro de Manifestación de Construcción. ----------

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Entidad, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón inició procedimiento administrativo con número de expediente 414/UDVO/2018, del que se emitió resolución administrativa de fecha 03 de diciembre de 2018, en la que se determinó, entre otros aspectos, ordenar la clausura temporal total de los trabajos de construcción hasta en tanto el propietario permita el acceso al inmueble a efecto de realizar la visita de verificación correspondiente y una multa equivalente a 200 veces el valor de la unidad de cuenta de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal 2018. ----------

No obstante, la persona propietaria del inmueble promovió Juicio de Amparo recayéndole el número 01/2019, en el que se otorgó la suspensión provisional para no ejecutar la sanción equivalente a 200 veces el valor de la unidad de cuenta de la Ciudad de México, se ordenó el levantamiento del estado de clausura y el retiro de sellos. ----------

En consecuencia, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón emitió orden de visita de verificación administrativa complementaria folio 414/18-BIS, la cual se encuentra en sustanciación; por lo que corresponde a esa Dirección General concluir el procedimiento administrativo iniciado al predio de mérito, imponiendo en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes. ----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Cerrada de Gruta número 19, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, se constató un inmueble de 3 niveles de altura con denominación social "Club Cañada", sin constatar actividades de construcción. ----------

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/2/70** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para centro deportivo no se encuentra previsto en la Tabla de Usos de Suelo. ----------

3. Una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación ofreció como medio de prueba diversas documentales, entre otras, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso 39844, folio: CE600545/1999, fecha de ingreso de 12 de agosto de 1999, Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio AOAVREG2011-11-17-00034098, clave del establecimiento AO2011-11-17MAVBA-0034098, de fecha 17 de noviembre de 2011 y del oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/3609/18, signado por el entonces Jefe de Unidad Departamental de Verificación de Obras, mediante el cual autoriza trabajos al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

4. La entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio ingreso 39844, con fecha de expedición de 12 de agosto de 1999, el cual acredita derechos legítimamente adquiridos para "CLUB DEPORTIVO Y ACADEMIA DE ENSEÑANZA, GUARDERÍA, JARDÍN DE NIÑOS Y CASA HABITACIÓN" en una superficie ocupada por 1,752.63 m^2 de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. ----------

5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de corroborar que las actividades de club deportivo y academia de enseñanza, guardería, jardín de niños y casa habitación se realizan en una superficie de 1,752.63 m^2 conforme a lo permitido en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 39844, folio CE600545/1999, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. ----------

6. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón inició procedimiento administrativo con número de expediente 414/UDVO/2018, del que se emitió resolución administrativa de fecha 03 de diciembre de 2018, en la que determinó, entre otros aspectos, ordenar la clausura temporal total de los trabajos de construcción hasta en tanto el propietario permita el acceso al inmueble y una multa equivalente a 200 veces el valor de la unidad de cuenta de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal 2018. No obstante, la persona propietaria del inmueble promovió Juicio de Amparo recayéndole el número 01/2019, en el que se otorgó la suspensión provisional para no ejecutar la sanción equivalente a 200 veces el valor de la unidad de cuenta de la Ciudad de México, se ordenó el levantamiento del estado de clausura y el retiro de sellos. ----------

7. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón emitió la orden de visita de verificación administrativa complementaria folio 414/18-BIS, la cual se encuentra en sustanciación,

por lo que corresponde a esa Dirección General concluir el procedimiento administrativo iniciado al predio de mérito, imponiendo en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes; enviando copia a esta Entidad de la resolución administrativa que al efecto se emita. ----------

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

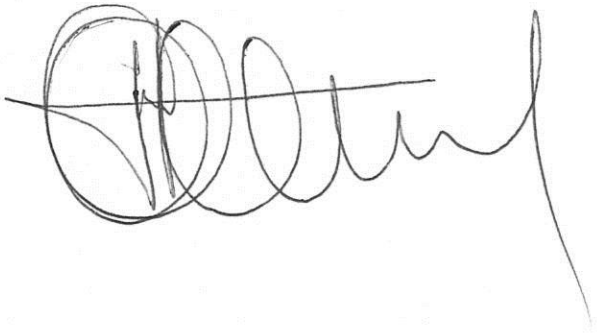
---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón, 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. ----------

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------



IGP/RMGG/AMMR

