RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintitrés de junio de dos mil once. ----------

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, 83 y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente identificado con el número PAOT-2011-IO-006-SOT-05, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha treinta y uno de marzo de dos mil once, firmado por el titular de esta Entidad, se estableció el inicio por parte de esta unidad administrativa, de la investigación de oficio respecto a las posibles violaciones a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, debido a que el taller denominado "Servicio Automotriz Tijuana" realiza actividades de hojalatería, pintura y mecánica en general, presuntamente sin contar con el uso de suelo, en el predio localizado en la calle de Quetzalcóatl número 13, Colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Mediante Acuerdo PAOT-05/300/300-1680-2011 de fecha catorce de abril de dos mil once, se radicó en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la investigación de oficio de mérito, respecto a las posibles violaciones a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, debido a que el taller denominado "Servicio Automotriz Tijuana" realiza actividades de hojalatería, pintura y mecánica en general, presuntamente sin contar con el uso de suelo, en el predio localizado en la calle de Quetzalcóatl número 13, Colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo, registrándose bajo el expediente número PAOT-2011-IO-006-SOT-05. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo PAOT-05-300/300-1680-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos investigados en las inmediaciones del predio objeto de interés, levantando el acta circunstanciada respectiva de la cual se desprende, entre otros, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha doce de mayo de dos mil once.** Se constató la existencia del taller denominado "Servicios Automotrices Tijuana" cuyo domicilio real es el ubicado en la calle de Quetzalcóatl número 12, Colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo, en dicha dirección se observó un inmueble con rótulos pintados con la leyenda de "Servicios Automotrices Tijuana", y otros con la leyenda "Hojalatería con Banco de Enderezado"; "Pintura Horneada en Cabina con Paneles Endotérmicos; "Mecánica en General con Scanners y Equipo Automotriz". El exterior del inmueble cuenta con fachada pintada de color blanco con azul y un portón metálico con la leyenda "INBURSA Taller Autorizado". Al interior se observaron varios vehículos y personal realizando actividades propias de su giro comercial; así mismo se pudieron observar equipo y herramienta, así como letreros alusivos a las rutas de evacuación, nombre del gerente y horarios de servicio. Dentro del inmueble existen líneas pintadas de amarillo, así como el punto de reunión en caso de sismo. Del mismo modo se apreciaron lonas plásticas al fondo del mismo predio a manera de carpa, así como vehículos estacionados presumiblemente en espera o en proceso de servicio. ----------

Con fecha once de mayo de dos mil once se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si el predio ubicado en la calle Quetzalcóatl número 13, Colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con uso de suelo para realizar actividades de hojalatería, pintura y mecánica en general. ----------

Al respecto, el veintiséis de mayo de dos mil once, se recibió el comunicado con folio interno 1817, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana informó que: ----------

> *"...una vez concluida la búsqueda, en la base de datos electrónica así como en los archivos físicos que obran en la Unidad de Archivo de concentración dependiente de la Dirección Ejecutiva de Administración de esta Secretaría de 1992 a la fecha no se (...) localizó ninguna Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio...".* -------

Asimismo, el nueve de junio de dos mil once, se recibió el comunicado con folio interno 1900, mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana informó que: ----------

> *"En lo concerniente a la zonificación correspondiente de dicho predio, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo (...) le aplica la zonificación: HC 3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad media 1 vivienda cada 50 m^2 de terreno) (...) el uso para "actividades de hojalatería, pintura y mecánica en general" a dicho predio (...) los usos se encuentran prohibidos...".* ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/310-519-2011 de fecha doce de mayo de dos mil once, esta Subprocuraduría informó al Administrador, Propietario y/o Representante Legal del predio ubicado en la calle Quetzalcóatl número 13, Colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo, sobre la denuncia presentada ante esta Procuraduría, a efecto de que realizara manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes a fin de que fueran considerados en la substanciación de la investigación correspondiente. ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-2227-2011 de fecha doce de mayo de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó al Coordinador de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, que instaurara una visita de verificación administrativa en materia de uso del suelo al establecimiento mercantil denominado "Servicio Automotriz Tijuana", imponiendo las sanciones y medidas de seguridad procedentes, e informando a esta Subprocuraduría del resultado del procedimiento efectuado. ----------

Al respecto, el veintiséis de mayo de dos mil once, se recibió el oficio INVEADF/DVMAC/1995/2011 de fecha diecinueve del mismo mes y año, mediante el cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó lo siguiente: ----------

> *"... La Dirección a mi cargo emitió la orden de visita de verificación, en materia de uso del suelo, al establecimiento denominado **"Servicio Automotriz Tijuana"** ubicado en **Calle Quetzalcoatl número 12, Colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo** (...) la cual se ejecutó el día quince de abril de dos mil once, recayéndole el número de expediente **INVEADF/OV/DUYUS/903/2011**, no omito informar (...) que las constancias originales de dicha orden, fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de éste Instituto para su calificación...".* ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se inició la investigación versan respecto a la posible violación al uso de suelo por las actividades de hojalatería, pintura y mecánica en general que realiza el taller denominado "Servicio Automotriz Tijuana" en la calle de Quetzalcóatl número 12, Colonia

Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

Del Acuerdo de inicio de la investigación en la que se actúa, así como 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. ----------

Respecto del uso de suelo

De conformidad con la definición establecida en el artículo 3 fracción XXV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Por su parte, el artículo 33 fracción II de la misma Ley refiere que "*La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los siguientes instrumentos* (...) *Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano* (...)"; mientras que el artículo 43 de la Ley en comento determina 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*". ----------

De igual manera, el artículo 45 de la Ley en comento señala que "*Los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esta Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate*". ----------

Finalmente, en el artículo 51 fracción I la multicitada Ley dispone que "*Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo* (...) *En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento*". ----------

Para el caso que nos ocupa, cabe señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente, determina, de acuerdo a la revisión de su plano de zonificación, que al predio ubicado en calle Quetzalcóatl número 12, Colonia Tlaxpana, le aplica la zonificación HC 3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad media 1 vivienda cada 50 m2 de terreno), Así las cosas, de la revisión del contenido de la tabla de usos del suelo aplicable se desprende que en la zonificación HC (habitacional con comercio en planta baja) se encuentra prohibido el uso de suelo para llevar a cabo actividades de hojalatería y pintura; situación que confirma la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

En tal virtud, y en atención a la gestión realizada por esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instauró visita de verificación administrativa en materia de uso de suelo, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/903/2011, misma que fue turnada a la Dirección de Substanciación del mismo Instituto, para la calificación del acta levantada al momento de realizar la visita de verificación.----------

Por lo antes expuesto, la Dirección de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deberá informar a esta Subprocuraduría sobre la Resolución que dicte dentro

del procedimiento administrativo de verificación, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/903/2011. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- El establecimiento denominado "Servicio Automotriz Tijuana" ubicado en la calle Quetzalcóatl número 12, Colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo, se encuentra en zonificación: HC 3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad media 1 vivienda cada 50 m^2 de terreno) donde el uso para hojalatería, pintura y mecánica en general se encuentra prohibido. ----------
- Corresponde a la Dirección de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar a esta Subprocuraduría sobre la Resolución que dicte dentro del procedimiento administrativo de verificación, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/903/2011. ----------

La presente Resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente 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.- El establecimiento denominado "Servicio Automotriz Tijuana", contraviene el uso del suelo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable, ya que las actividades de hojalatería, pintura y mecánica en general se encuentran prohibidos en la calle Quetzalcóatl número 12, Colonia Tlaxpana, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

SEGUNDO.- La Dirección de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deberá analizar la información que consta en el presente documento para llevar a cabo las acciones procedentes ----------

TERCERO.- 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. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p. **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar** - Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

JLGM/RMR/MIEM