RECIBIDO
19 ENE 2007
PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

PAOT

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

RESOLUCION ADMINISTRATIVA

ACUSE

EXP. PAOT-2006-450-SOT-176

FOLIO No.: PAOT/300/SOT/240/2006

Ciudad de México; a trece de octubre del dos mil seis.----------

V I S T O para resolver el expediente citado al rubro, dentro del procedimiento administrativo instaurado con motivo de la Denuncia presentada en esta Procuraduría, por una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales, a través de la cual denunció que "en la calle Diplomáticos manzana 35, lote 15 esquina con calle Sociólogos de la colonia San José Aculco, Delegación Iztapalapa, existe un negocio denominado Club Nutricional, el cual invade la vía pública con sus puertas impidiéndole paso de las personas que transitan por alli, además de que no existe el uso de suelo correspondiente para este giro en una zona que es habitacional" y ----------

---------- **R E S U L T A N D O** ----------

P R I M E R O.- Que mediante escrito presentado ante esta Procuraduría el veintidós de junio del dos mil seis, por una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales, a través de la cual denunció que "en la calle Diplomáticos manzana 35, lote 15 esquina con calle Sociólogos de la colonia San José Aculco, Delegación Iztapalapa, existe un negocio denominado Club Nutricional, el cual invade la vía pública con sus puertas impidiéndole el paso de las personas que transitan por alli, además de que no existe el uso de suelo correspondiente para este giro en una zona que es habitacional".----------

S E G U N D O.- Que con fecha veintiocho de junio del dos mil seis, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, admitió a trámite la denuncia de mérito, respecto del uso de suelo de un establecimiento en zona habitacional, lo cual fue notificado al denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SOT/1416/2006, el día tres de julio de dos mil seis.----------

T E R C E R O.- Que con fecha tres de julio de dos mil seis, en cumplimiento del acuerdo dictado por esta Subprocuraduría el día veintisiete de junio de dos mil seis, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el predio ubicado en la calle Diplomáticos manzana 35, lote 15, esquina con calle Sociólogos, colonia San José Aculco, delegación Iztapalapa.----------

C U A R T O.- Que con fecha diez de julio de dos mil seis, se notificó el oficio PAOTDF/DAIDOT/1417/2006, a través del cual se hizo de conocimiento del responsable, propietario y/o administrador del inmueble referido el uso de suelo que corresponde a la zona en que se ubica el mismo. ----------

Q U I N T O.- Que con fecha veinticinco de julio de dos mil seis, en cumplimiento del acuerdo dictado por esta Subprocuraduría el día veintisiete de junio de dos mil seis, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el predio ubicado en la calle Diplomáticos manzana 35, lote 15, esquina con calle Sociólogos, colonia San José Aculco, delegación Iztapalapa.----------

S E X T O.- Mediante oficio No. PAOTDF/DAIDOT/215/2006, el día diez de agosto de dos mil seis, se notificó a la persona denunciante el avance de la investigación de su denuncia.----------

S É P T I M O.- Por oficio PAOTDF/DAIDOT/250/2006, de fecha veintiuno de agosto de dos mil seis, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Iztapalapa, informara si otorgó permiso al establecimiento denunciado para ocupar la vía pública y en caso contrario, lleve a efecto las acciones necesarias para que no se ocupe la vía pública, es decir, sin afectar el tránsito peatonal o vehicular, toda vez que la competencia por estos hechos corresponde a la citada autoridad delegacional.

O C T A V O.- Mediante oficios Nos. CVR/NA/1508/2006, y C.G./481/2006, recibidos en esta Subprocuraduría los días ocho y dieciocho de septiembre de dos mil seis, el Jefe de la Unidad Departamental de Visitas de Verificación y el Coordinador de Gobierno, ambos de la Delegación Iztapalapa, informan sobre la atención de la solicitud señalada en el quinto punto de la presente. ----------

---------- **C O N S I D E R A N D O** ----------

I.- Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, XII y XVI, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

II.- Que derivado de la denuncia presentada en esta Procuraduría, consistente en que el negocio denominado Club Nutricional, ubicado en la calle Diplomáticos manzana 35, lote 15 esquina con calle Sociólogos de la colonia San José Aculco, Delegación

Medellín 202, Quinto piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Iztapalapa, se encuentra en una zona que es habitacional (uso de suelo); personal de esta Subprocuraduría acudió al lugar de los hechos denunciados los días tres y veinticinco de julio de dos mil seis, levantando las actas circunstanciadas correspondientes.----------

De dichas documentales públicas, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 34 y 35 de su Reglamento, se desprende que en la planta baja del inmueble denunciado se constató la existencia de enseres consistentes en vasos, botellas y envases, así como una mesa que se encuentra en el espacio de lo que aparentemente es la cochera y que presumiblemente se utilizan para la elaboración de licuados y malteadas. No se trata de un local en forma. En la puerta del inmueble, la cual se abre en su totalidad, ocupando parte de la vía pública, se encuentran letreros con la leyenda "CLUB NUTRICIONAL".----------

Posteriormente, se constató que el portón donde se encontraba el club nutricional el día tres de julio del presente año, se encontró cerrado, ubicándose en un espacio del mismo inmueble hacia el costado poniente al cual se accede por una puerta pequeña de aproximadamente 1 metro de ancho que cuenta con dos hojas, en la que existe un letrero que está colgado en una de las hojas de dicha puerta, en donde se anuncian los productos que se expenden en el lugar. La puerta referida abate hacia adentro por lo que no invade la banqueta o el arroyo vehicular. ----------

Uso de suelo

Que de acuerdo con el reconocimiento de hechos practicado en el domicilio ubicado en la calle Diplomáticos manzana 35, lote 15 esquina con calle Sociólogos de la colonia San José Aculco, Delegación Iztapalapa, en el interior del mismo se detectaron enseres domésticos, presuntamente usados para actividades relacionadas con el giro del "club nutricional" y en otro de los reconocimientos, se observaron modificaciones respecto de la ubicación de los enseres domésticos y que ya no se abrían las puertas que invadían la vía pública .----------

Al respecto, el artículo 19 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas delegacionales contendrán, entre otros, la zonificación respectiva, definiendo ésta en la fracción LXXXII del diverso artículo 7º, como la división del suelo urbano en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Medellín 202, Quinto piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Los usos del suelo que se determinan en la zonificación clasificada como suelo urbano, son: habitacional; comercial; servicios; industrial; equipamiento e infraestructura; espacios abiertos y áreas verdes, parques y jardines. ----------

En concordancia a ello, el artículo 22 de la Ley en cita, dispone que en la aplicación de los programas, las personas físicas están obligadas, a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

El artículo 88 de la Ley en comento, en su parte conducente establece que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitidos, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades. ----------

El certificado de zonificación para usos permitidos, es el documento oficial, expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el que se hace constar lo que los programas vigentes disponen en materia de uso del suelo y normas de ordenación, para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. ----------

En el caso concreto, el establecimiento denunciado no cuenta con certificado de zonificación para uso específico, a través del cual se acredite el legítimo aprovechamiento que se le da al referido inmueble, en el que se detectó la existencia de un establecimiento que presuntamente se dedica a la elaboración y venta al público de malteadas y licuados misma que con la apertura de las puertas del mismo, ocupa la vía pública, por lo que las autoridades delegacionales son competentes para verificar y determinar cualquier incumplimiento relacionado a tales hechos.----------

Es importante resaltar que el artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que en la aplicación de los programas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a su exacta observancia en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

En virtud de que al predio en comento le aplica la zonificación Habitacional, tres niveles de construcción y cuarenta por ciento de área libre, no obstante ello, se realizan actividades comerciales, por tanto, corresponde a las autoridades delegacionales realizar las acciones procedentes enderezadas al cumplimiento de las disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su

Medellín 202, Quinto piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

Reglamento y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, en apego a lo establecido en el artículo 12 fracciones III y X de la Ley de la materia, que es del tenor literal siguiente:----------

> Artículo 12.- Los Jefes Delegacionales del Distrito Federal tienen las siguientes atribuciones:
> [...]
> III. Vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su delegación
> [...]
> X. Aplicar las sanciones previstas en esta Ley y sus reglamentos.

Por lo cual se concluye que el establecimiento ubicado en la calle Diplomáticos Manzana 35, lote 15, esquina con calle Sociólogos de la colonia San José Aculco, Delegación Iztapalapa, con giro de venta de licuados y malteadas no acreditó contar con el documento que demuestre la legitimidad y continuidad del aprovechamiento del uso de suelo en el predio en cuestión, por lo que corresponde a las autoridades delegacionales en Iztapalapa, iniciar el procedimiento administrativo correspondiente e imponer las sanciones que resulten procedentes conforme al artículo 96 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

Por lo que derivado de las anteriores consideraciones, se concluye que: ----------

a) Al predio denunciado, ubicado en calle Diplomáticos Manzana 35, lote 15, esquina con calle Sociólogos de la colonia San José Aculco, Delegación Iztapalapa, le aplica la zonificación Habitacional con una altura máxima de tres niveles.

b) Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa llevar a cabo las acciones pertinentes para que se respete el uso de suelo permitido para el predio de referencia, vigilando el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento. ----------

En mérito de lo expuesto y fundado, es de resolverse y se: ----------

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

P R I M E R O.- Conforme a los motivos expuestos, se tiene por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

Medellín 202, Quinto piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.

SOT-176.

PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.

PAOT

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

S E G U N D O.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

T E R C E R O.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la delegación Iztapalapa para que dé cumplimiento a lo determinado por esta Subprocuraduría en el considerando II de la presente Resolución. ----------

C U A R T O.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante o a las personas autorizadas para ello.----------

Q U I N T O.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su resguardo e integración a un archivo único.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado la Lic. Ludmila Valentina Albarrán Acuña, Encargada del Despacho de la Subrocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Lic. Ileana Villalobos Estrada.- Procuradora Sustituta Interina de la PAOT.- Para su conocimiento

LMH/REMG

Medellín 202, Quinto piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F. Teléfono 52-65-07-80, extensiones 1301 y 1302.