

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 ABR 2016

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1534-SOT-579, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades de un spa que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Cráter número 436, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de junio de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas 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 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. -----

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 (uso de suelo), como es la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente. -----

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)

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en el inmueble ubicado en Calle Cráter número 436, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, que se realizan actividades de spa denominado "Spa Hand Land Pedregal". -----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón publicado en la Gaceta

El presente documento es una copia digitalizada de un documento original. El original se encuentra en el expediente número PAOT-2015-1534-SOT-579, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----



Expediente: PAOT-2015-1534-SOT-579

Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo de 2011 vigente, donde el uso de suelo para spa se encuentra prohibido. -----

No obstante lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, localizó copia certificada de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 002788, con fecha de ingreso 24 de enero de 1991 y de expedición del 29 de enero de 1991, para el inmueble motivo de denuncia, acreditando el uso de suelo para clínica, estética corporal, spa y cafetería con una superficie a ocupar de 534.00 m². -----

En este sentido, el predio motivo de denuncia, cuenta con Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 002788, con fecha de ingreso 24 de enero de 1991 y de expedición del 29 de enero de 1991 con la cual se pretende acreditar derechos adquiridos para el uso de suelo de clínica, estética corporal, spa y cafetería con una superficie a ocupar de 534.00 m², no obstante lo anterior no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos, toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, prevé en su artículo 92 que será el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos el documento público que tiene 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 y no así una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo. -----

En razón de lo anterior, la Coordinación de Verificación Administrativa del instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1818/2015, en fecha 24 de agosto de 2015, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble motivo de denuncia, toda vez que el uso de suelo para clínica, estética corporal, spa y cafetería no se apega al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, así como respecto a contar con Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, documento que no es el idóneo para acreditar derechos adquiridos. -----

Adicionalmente, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante Acuerdo para el procedimiento administrativo de investigación con número de expediente DRPP/PIDA/137-2012, se inició investigación para verificar la continuidad y aprovechamiento de los derechos adquiridos emitidos, mediante la Solicitud de Constancia de Zonificación para el uso de clínica estética corporal, spa y cafetería en una superficie a ocupar de 534.00 m². Al respecto, esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-2703-2016, solicitó a esa Dirección General el estado que guarda el citado procedimiento administrativo para verificar la continuidad y aprovechamiento de los derechos adquiridos emitidos. -----

Es de mencionar en el supuesto de que se validaran los derechos adquiridos respecto al uso de suelo de clínica, estética corporal, spa y cafetería en el inmueble motivo de denuncia, ante la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México el inmueble denunciado se registró para uso habitacional en una superficie de construcción de 2,193.48 m² a partir del año 2002; el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, refirió que el inmueble en comento se encuentra registrado en su padrón de usuarios desde el 29 de octubre de 1994 para abastecer a una vivienda y por último, la Dirección General de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón remitió copia del expediente encontrado en la Dirección General de Control Técnico Catastral relacionado con el inmueble de interés que contiene documentos a partir de 1961 a 1986 los cuales corresponden a una casa habitación y no así para el uso de clínica, estética corporal, spa y cafetería. -----



En virtud de lo anterior, el inmueble ubicado en Calle Cráter número 436, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, no se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que el uso de suelo para clínica, estética corporal, spa y cafetería se pretende acreditar mediante una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 002788, con fecha de ingreso 24 de enero de 1991 y de expedición del 29 de enero de 1991 la cual no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos para las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1818/2015 a efecto de que se dé cumplimiento al citado Programa Delegacional, imponiendo, las sanciones correspondientes. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México determinar en el procedimiento de investigación dentro del expediente DRPP/PIDA/137-2012 la continuidad y aprovechamiento del inmueble investigado en relación con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 002788 de fecha de ingreso 24 de enero de 1991 y fecha de expedición 29 de enero de 1991. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el inmueble ubicado en Calle Cráter número 436, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón se constataron actividades de spa denominado "Spa Hand Land Pedregal". -----
2. Al inmueble motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 2/70 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para spa se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón. -----
3. El inmueble motivo de denuncia no se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que el uso de suelo para clínica, estética corporal, spa y cafetería se pretende acreditar mediante una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 002788, con fecha de ingreso 24 de enero de 1991 y de expedición del 29 de enero de 1991 la cual no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos para las actividades que se realizan, toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, prevé en su artículo 92 que será el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos el documento público que tiene 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 y no así una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo. -----
4. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México localizó copia certificada de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 002788 mencionada. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México determinar en el procedimiento de investigación dentro del expediente



Expediente: PAOT-2015-1534-SOT-579

DRPP/PIDA/137-2012 la continuidad y aprovechamiento del inmueble investigado en relación con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 002788 de fecha de ingreso 24 de enero de 1991 y fecha de expedición 29 de enero de 1991. -----

6. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1818/2015 a efecto de que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Álvaro Obregón, imponiendo las sanciones correspondientes. ----

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: -----

----- RESUELVE -----

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 a la persona denunciante y por oficio a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JEUN/MBC/SRM