RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de octubre de dos mil nueve. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-1356-SOT-659, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha veintisiete de noviembre de dos mil ocho, dos personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales presentaron, ante este organismo descentralizado, escrito mediante el cual denuncian (...) Que el inmueble ubicado en la calle Zacamixtle num. 185, en la colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, es utilizado como nave industrial, almacenando productos y para estacionar transporte de carga, contraviniendo el uso de suelo permitido, siendo que hasta hace una año era una casa habitacional (...) Cabe destacar que los transportes de carga son utilizados para llevar a cabo la carga y descarga de materiales y productos dentro de la colonia afectando la circulación y poniendo en riesgo a la población de la colonia por los productos que maneja (...) el responsable de dichos hechos en el inmueble es el Ing. Mario F. Ruiz Sosa (...). ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-4746-2008, de fecha ocho de diciembre de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2008-1356-SOT-659; el acuerdo se notificó a las personas denunciantes el día quince de diciembre de dos mil ocho, mediante cédula de notificación. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT/300-4746-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en la Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, el día dieciséis de diciembre de dos mil ocho, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la Acta Circunstanciada correspondiente, en la cual se hace constar lo siguiente: ----------

> (...) Que desde la vía pública se observa un inmueble que tiene una altura aproximada de seis metros, delimitado con barda y con material de lámina, no cuenta con rótulo exterior y/o letrero que ostente la existencia de una empresa y/o establecimiento en el lugar, por lo que se procede a tocar en el mismo, atendiendo la presente diligencia el C. Octavio Morales Contreras, quien se ostentó como contador de la

empresa denominada "Omega empresas Unidas", S.A. de C.V, quien se identifica con la credencial expedida por el Instituto Federal Electoral número de folio 279748245699, a quien previa y debida identificación se le explica el motivo de la visita, y se le notifica el oficio número PAOT/300.2-843-2008, de fecha ocho de diciembre de dos mil ocho, persona que permite el acceso al interior del predio al personal actuante. Una vez en el interior, se observa un predio de aproximadamente ocho metros de ancho por cuarenta metros de largo, delimitado con paredes y pilares de concreto que sostiene una estructura metálica con cubierta laminada, se observa material consistente en botes tapados y sellados, costales, bolsas y cajas, dos camionetas estacionadas, un montículo de material que al parecer es arena, no se encuentra personal realizando actividades en el lugar. ----------

A decir de la persona con la que se atiende la diligencia dicho inmueble es utilizado como almacén de la empresa, la cual se dedica a la venta de resinas y colocación de pisos, por otra parte refiere que la mercancía que llega es cargada y descargada en el interior del inmueble. ----------

Asimismo, es de señalar que no se constató la obstrucción de la vía pública, ni actividad de carga y descarga en el lugar. ----------

En dicha diligencia la persona con la que se atendió la presente entregó copia simple de constancia de zonificación de Uso de Suelo número de folio 30556, de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos noventa, suscrita por el entonces Registro del Plan (programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal de la Dirección General de Reordenamiento Urbano de Protección Ecológica y Aviso de Declaración de Apertura para el Establecimiento Mercantil de fecha dieciocho de agosto de dos mil ocho, ambos para el predio ubicado en Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco (...).

A través del oficio número PAOT/300.2-843-2008, de fecha ocho de diciembre de dos mil ocho, dirigido al Propietario, Responsable y/o Representante Legal del inmueble ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial informó lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que se deben cumplir en materia de uso de suelo y obstrucción al paso personal, a efecto de que manifestaran y presentaran las pruebas que a su derecho convinieran. ----------

Al respecto, con fecha diecisiete de agosto de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de misma fecha, firmado por el C. Mario Fernando Ruiz Sosa, responsable de las actividades que se realizan en el inmueble materia de la presente investigación; a través del cual manifestó que las persona que se encargaron de la visita constataron que en ningún momento se utiliza la vía pública ya que cuentan con un área de estacionamiento amplia para realizar las actividades, así mismo exhibe copia simple de la siguiente documentación: ----------

- Solicitud de constancia de zonificación de uso de suelo con Folio No. 30556 de fecha 11 de octubre de 1990. ----------
- Aviso de Declaración de apertura para establecimiento mercantil de fecha 18 de Agosto del 2008

Por otra parte, Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el día nueve de marzo de dos mil nueve, a través del sistema de consulta en línea solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara cuenta con antecedentes de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 30556 de fecha once de octubre de mil novecientos noventa, emitida para el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco. ----------

En relación a lo anterior, con fecha veintitrés de marzo del año en curso, la Dirección referida en el párrafo que precede, bajo el número de folio interno 699, expediente interno DRPP/058/2009, informó lo siguiente: ----------

> (...) se constató que la Constancia con Folio N° 30556 de fecha de ingreso 11 de octubre de 1990 corresponde a una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo para el predio ubicado en Calle Reforma N° 11 en la Colonia Atlántida de la Delegación Coyoacán, el cual se envia en forma simple. ----------
> Por lo anterior y con las atribuciones que en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se confieren en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y toda vez que los datos que obran en este Registro no coinciden con los datos que proporcionó en su oficio, el Certificado a que hace referencia no fue expedido por esté y carece de toda validez jurídica alguna en los términos del Artículo 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que en caso de haberse utilizado par la obtención de algún trámite ante esa oficina, deberá procederse conforme a derecho corresponda (...). ----------

Adicionalmente, el día nueve de marzo de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Secretaría, informar para el inmueble ubicado en Calle Zacamixtle No. 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, el uso del suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente. ----------

Al respecto, en fecha dieciocho de marzo de dos mil nueve, bajo el número de folio interno 692, expediente interno DGDU/058/2009, la Dirección General de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó lo siguiente: ----------

> (...) PDDU 2008 vigente: H3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda cada 50.0m2 de terreno) (...). ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-1266-2009, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil nueve, esta Subprocuraduria solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, informara el estado que guarda el procedimiento administrativo iniciado al establecimiento denominado "Omega Empresas Unidas", S.A. de C.V., derivado de la visita de verificación con número de folio DEL-AZCA/DGJG/DUR/RC-042/2008, enviando en su caso copia simple de la Resolución Administrativa dictada al efecto. ----------

Al respecto, el día catorce de mayo de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduria el oficio DEL-AZCA/DGJG/1560/2009, de fecha veintinueve de abril de dos mil nueve, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco informó que con fecha veintiuno de mayo de dos mil ocho se emitió la Resolución Administrativa con número de oficio DEL-AZCA/DGJG/1610/2008, anexando copia simple de la misma. ----------

Personal de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial consultó el Sistema de Información Geografía de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, en la pagina web localizada en http://www.seduvi.df.gob.mx, desprendiéndose que al predio relacionado con los hechos denunciados le aplica una zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda cada 50.0m2 de terreno), donde el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra prohibido. ----------

Por otra parte, con fecha dos de enero de dos mil nueve, se recibió en esta Subprocuraduria, escrito sin fecha firmado por la persona denunciante, a través del cual anexa la siguiente documentación: ----------

(..)

- Ocho fotografías a color. ----------
- Tarjeta de la empresa denominada OMEGA EMORESAS UNIDAS. ----------
- Escrito dirigido al Diputado Ramón Pacheco Llanes de fecha seis de octubre de dos mil ocho. ----------
- Oficio número DEL-AZCA/DGJG/3397/2008, de fecha cuatro de septiembre de dos mil ocho, suscrito por el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco. ----------
- Oficio número DEL-AZCA/DEEMC/CPMA/JUDTMP/988/2008, de fecha siete de agosto de dos mil ocho. ----------
- Oficio DDU/UDLC/2281/2008, SUSCRITO POR LA (sic) Directora de Desarrollo Urbano, Delegación Azcapotzalco. Aviso de Obra que no requiere manifestación de construcción o licencia de construcción especial. Folio 515. ----------
- Oficio DEL-AZCA/DEEMC/CPMA/JUDTMP/1206/2008, de fecha cinco de septiembre de dos mil ocho, suscrito por J.U.D. de Transparencia y Mejora de Proceso de la Delegación Azcapotzalco. ----------
- Oficio DEL-AZCA/DGJG/DVR/0463/2008, de fecha dos de abril de dos mil ocho, suscrito por el Director de Verificación y Reglamentos de la Delegación. ----------
- Escrito de fecha cinco de agosto de dos mil ocho, dirigido al Jefe Delegacional de Azcapotzalco por los vecinos de la colonia Petrolera. ----------
- Formato de verificaciones. ----------
- Escrito de fecha veintidós de febrero de dos mil ocho, dirigido al Jefe Delegacional de Azcapotzalco, con firmas de inconformidad como anexo. ----------
- Tres etiquetas de la mercancía relacionada con el almacén (...). ----------

A través del oficio PAOT-05-300/310-119-2009, de fecha nueve de marzo del año en curso, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado en atención a su escrito de denuncia, el cual se notificó mediante cédula de notificación de fecha veintinueve abril de dos mil nueve. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Como se mencionó en el Capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta via se atiende, son los relativos a la presunta violación al uso de suelo y obstrucción de la via pública por la instalación y funcionamiento de una nave industrial en la Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco. ----------

Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas 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. ----------

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en mención establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de conservación 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. ----------

De igual forma, la Ley en mención establece en su artículo 57 que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas. ----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente establecen que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitido, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, instrumentos en los cuales quedará consignado el Uso de Suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto. ----------

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, se desprende que al predio relacionado con los hechos denunciados le corresponde, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco, la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda cada 50.0m2 de terreno), donde el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra prohibido. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día dieciséis de diciembre de dos mil ocho, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en 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, así como 87

fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante dicha diligencia el personal actuante constató un inmueble de ocho metros de ancho, 40 metros de largo y seis metros de altura aproximadamente, delimitado con barda y techo de estructura metálica y lámina, no cuenta con rótulo exterior y/o letrero que ostente la existencia de una empresa y/o establecimiento en el lugar, en el interior se observa material consistente en botes tapados y sellados, costales, bolsas y cajas, dos camionetas estacionadas, un montículo de material que al parecer es arena, no observan personas realizando actividades en el lugar. El C. Octavio Morales Contreras, contador de la empresa denominada "Omega Empresas Unidas", S.A. de C.V., persona con quien se entendió la diligencia indicó que el predio es utilizado como almacén de la empresa, la cual se dedica a la venta de resinas y colocación de pisos. ----------

Al respecto, de la documentación proporcionada por el C. Mario Fernando Ruiz Sosa a esta Subprocuraduria, que obra integrada en el expediente en el que se actúa, se encuentra copia simple de la Constancia de Zonificación del Uso de Suelo, folio 30556 de fecha once de octubre de mil novecientos noventa y nueve, emitida por el entonces Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal de la Dirección General de Reordenación Urbano y Protección Ecológica, para el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera Mexicana, Delegación Azcapotzalco, con número de cuenta predial 050 115 25 000 8, en el que aparentemente se hace constar lo siguiente. ----------

(. .) Que de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación AZCAPOTZALCO , Versión mil novecientos ochenta y siete, aprobado por el C. Jefe del Departamento del Distrito Federal en ejercicio de las atribuciones que le corresponden de acuerdo con la legislación aplicable, el 19 de Junio de 1987, mismo que en cumplimiento a la Ley del Desarrollo Urbano y sus Reglamentos, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del citado Departamento los días 16 y 30 de Julio del mismo año respectivamente, e inscrito en este Registro para los efectos de su obligatoriedad y cumplimiento por parte de los particulares y las autoridades a Fojas CIENTO CUATRO REV. A CIENTO SEIS REV. Acta TREINTA Y SIETE de fecha veintiocho de Agosto de mil novecientos ochenta y siete, Libro Dos, Volumen Uno; cuyo Plano número SEIS de Usos, Destinos y Reservas, Densidad e Intensidad de Uso, determina que el inmueble de referencia se localiza en Zona Secundaria H2B (HABITACIONAL/DENSIDAD 200 HAB/HA), COMERCIO HASTA 40.00M2. DONDE EL USO DE SUELO PARA BODEGA APARECE PROHIBIDO. ----------

La vigencia de este documento está sujeta a lo dispuesto por el Artículo 41 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, el cual NO produce efectos plenos dado que SE acreditó que el Uso de Suelo para BODEGA ----------
es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa, y mantenerse vigente a la fecha en el mismo domicilio; ----- convalidándose derechos legítimamente adquiridos, conforme a los principios señalados en los Artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5o. del Código Civil y 28 de la Ley del Desarrollo Urbano, ambos para el Distrito Federal. ----------
A petición del interesado y para los efectos legales que al mismo convenga, con fundamento en los dispuesto por los Artículos 2o., 7o., 8o., 9o., 10o., 11o., 19o., 20o., 27o. y 28 de la Ley de Desarrollo Urbano; 18 del Reglamento de Planes Parciales; 11, 14, 40, 41 y 43 del Reglamento de Zonificación; y 2o. en relación con el Artículo Tercero Transitorio del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, 3o. y 4o. del Reglamento del Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano; todos para el Distrito Federal, y pagada que fue la cantidad de $12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N) ----------

Por concepto de derechos según orden número -------, de la Tesorería del Distrito Federal, se expide la presente CONSTANCIA sobre datos proporcionados bajo la estricta responsabilidad del solicitante, en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día VEINTISEIS DE OCTUBRE DEL mil novecientos XXXXXXXXX (sic) NOVENTA. DOY FE (...). ----------

Derivado de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, a través del sistema de consulta en línea, mediante folio 699, expediente DRPP/058/2009, informó que se constató que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 30556, con fecha de ingreso once de octubre de mil novecientos noventa, corresponde a una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo para el predio ubicado en Calle Reforma número 11, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, con número de cuenta predial 052 277 04 000 3, remitiendo copia simple de la misma. ----------

Al respecto, del estudio y análisis a la constancia referida en el párrafo que precede, se desprende lo siguiente: ----------

(..) Que de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **COYOACAN** , Versión mil novecientos ochenta y siete, aprobado por el C, Jefe del Departamento del Distrito Federal en ejercicio de las atribuciones que le corresponden de acuerdo con la legislación aplicable, el 19 de Junio de 1987, mismo que en cumplimiento a la Ley del Desarrollo Urbano y sus Reglamentos, fue publicado en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del citado Departamento los días 16 y 30 de Julio del mismo año respectivamente, e inscrito en este Registro para los efectos de su obligatoriedad y cumplimiento por parte de los particulares y las autoridades a Fojas CIENTO DIEZ A CIENTO DOCE REVERSO Acta TREINTA Y NUEVE de fecha veintiocho de Agosto de mil novecientos ochenta y siete, Libro Dos, Volumen Uno; cuyo Plano número VEINTISEIS de Usos, Destinos y Reservas, Densidad e Intensidad de Uso, determina que el inmueble de referencia se localiza en Zona Secundaria H1 (HABITACIONAL/DENSIDAD 100 HAB/HA), DONDE EL USO DE SUELO PARA INDUSTRIA LIGERA (PRODUCTOS QUIMICOS, FARMACEUTICOS Y DE BELLEZA), OFICINAS APARECE PROHIBIDO. -------

La vigencia de este documento está sujeta a lo dispuesto por el Articulo 41 del Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal, el cual NO produce efectos plenos dado que SE acreditó que el Uso de Suelo para INDUSTRIA LIGERA (PRODUCTOS QUIMICOS, FARMACEUTICOS Y DE BELLEZA), OFICINAS. ----------
es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa, y mantenerse vigente a la fecha en el mismo domicilio; ----- convalidándose derechos legitimamente adquiridos, conforme a los principios señalados en los Artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5o. del Código Civil y 28 de la Ley del Desarrollo Urbano, ambos para el Distrito Federal. ----------
A petición del interesado y para los efectos legales que al mismo convenga, con fundamento en los dispuesto por los Artículos 2o., 7o., 8o., 9o., 10o., 11o., 19o., 20o., 27o. y 28 de la Ley de Desarrollo Urbano; 18 del Reglamento de Planes Parciales; 11, 14, 40, 41 y 43 del Reglamento de Zonificación; y 2o. en relación con el Artículo Tercero Transitorio del Reglamento Interior del Departamento del Distrito Federal, 3o. y 4o. del Reglamento del Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano; todos para el Distrito Federal, y pagada que fue la cantidad de $12,000.00 (DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.) ----------
Por concepto de derechos según orden número 894203, de la Tesorería del Distrito Federal, se expide la presente CONSTANCIA sobre datos proporcionados bajo la estricta responsabilidad del solicitante, en la Ciudad de México, Distrito Federal, el día VEINTISEIS DE OCTUBRE DEL mil novecientos NOVENTA. DOY FE (...). ----------

Aunado a lo anterior, la referida dirección informó que de conformidad con las atribuciones que en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial se confieren en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y toda vez que los datos que obran en ese Registro no coinciden, el certificado no fue expedido por esa autoridad y carece de toda validez jurídica alguna en los términos del Artículo 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

Adicionalmente, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, a través del sistema de consulta en línea, informó mediante el folio 692, expediente DGDU/058/2009, de conformidad con el Programa delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Acapotzalco, al predio relacionado con los hechos denunciados le aplica una zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda cada 50.0m2 de terreno). ----------

Así las cosas, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial cuenta con elementos de prueba suficientes para determinar que existe violación al uso de suelo, toda vez que la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 30556, con fecha de ingreso once de octubre de mil novecientos noventa, fue expedida para el predio ubicado en Calle Reforma número 11, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán y no para el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco; adicionalmente, al predio relacionado con los hechos denunciados le aplica una zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda cada 50.0m2 de terreno), donde el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra prohibido. ----------

En virtud de lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, deberá instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo, en el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, a efecto de garantizar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, considerando que la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 30556, de acuerdo a la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, fue expedida para el predio ubicado en Calle Reforma número 11, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán. ----------

Del Legal Funcionamiento del Establecimiento

La Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal prevé en sus artículos 25 fracción VI, y 44, que toda persona física o moral que desarrolle actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, con fines de lucro en un inmueble, está obligada a solicitar y/o presentar ante la Demarcación Territorial, según sea el caso, la Licencia de Funcionamiento o el Aviso de Declaración de Apertura, los cuales, para su expedición deben cumplir, entre otros requisitos, con el Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, en el que se acredite que el uso de suelo para el giro que se pretende operar se encuentra permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el dia dieciséis de diciembre de dos mil ocho, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en 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, así como 87 fracción VII y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante dicha diligencia el personal actuante constató un inmueble que no cuenta con rótulo exterior y/o letrero que ostente la existencia de una empresa y/o establecimiento en el lugar, no obstante el C. Octavio Morales Contreras, contador de la empresa denominada "Omega Empresas Unidas", S.A. de C.V., persona con quien se entendió la diligencia, indicó que el predio es utilizado como almacén de la empresa, la cual se dedica a la venta de resinas y colocación de pisos. ----------

En ese sentido, el C. Mario Fernando Ruiz Sosa, responsable de las actividades, a través del escrito presentado en esta Unidad Administrativa el dia diecisiete de diciembre de dos mil ocho, remitió a esta Subprocuraduría, copia simple del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, de fecha dieciocho de agosto de dos mil ocho, con folio número 345, para el predio ubicado en Calle Zacamixtle numero 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco.----------

Al respecto, del estudio y análisis al documento referido en el párrafo que precede, se desprende que el nombre comercial del establecimiento es "Mario Fernando Ruiz Sosa", con giro mercantil bodega (resinas epoxicas), ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, con el sello de recibido en Ventanilla Única de la esa demarcación el día diecinueve de agosto del mismo año, acreditando el uso de suelo con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 30556, de fecha once de octubre de mil novecientos noventa. ----------

No obstante lo anterior, tal y como se analizó en el capitulo intitulado "Del Uso del Suelo", la constancia referida en el párrafo que precede no coincide con los registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, toda vez que fue expedida para el predio ubicado el Calle Reforma número 11, Colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, y no para el predio motivo de la presente investigación, careciendo de toda validez jurídica. ----------

Así las cosas, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, iniciar el procedimiento de revocación de la Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil de folio número 345, de fecha dieciocho de agosto de dos mil ocho, toda vez que para el trámite de dicho instrumento, fue presentada la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 30556, de fecha once de octubre de mil novecientos noventa, informando a esta Unidad Administrativa el resultado de las acciones implementadas. ----------

No obstante lo anterior, deberá presentar ante el Ministerio Público la denuncia penal correspondiente, por el uso indebido de documento, en relación a la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 30556, con la cual se pretende acreditar el uso de suelo para bodega en el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, así como por conducirse con dolo y mala fe con la intención de hacer caer en error o engaño a la autoridad. ----------

De la Obstrucción de la Via Pública

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduria realizó el día dieciséis de diciembre de dos mil ocho, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, documental pública, que se valora en términos de lo dispuesto en 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, y 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita, durante dicha diligencia el personal actuante advirtió en el interior del predio dos camionetas estacionadas, por lo que no constató la obstrucción de la vía pública, ni actividades de carga y descarga.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial cuenta con elementos de prueba suficientes para señalar dentro del expediente al rubro citado, que no se constató la existencia de hechos de los cuales se desprenda la omisión y/o incumplimiento a la normatividad respecto a la obstrucción de la vía publica, ya que no se observó la carga y descarga de material en el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1.- De la información existente en el expediente citado al rubro, se desprende que las actividades de bodega de resinas, constatadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, que se realizan en el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, contraviene el uso de suelo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Azcapotzalco, toda vez que la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio número 30556, para el citado predio, carece de validez jurídica toda vez que no fue expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

No obstante lo anterior, de conformidad con lo previsto en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, al predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Azcapotzalco, le aplica una zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda cada 50.0m2 de terreno), donde el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra prohibido. ----------

2 - El establecimiento mercantil denominado "Mario Fernando Ruiz Sosa", realiza sus actividades al amparo del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil con folio número 346, de fecha dieciocho de agosto de dos mil ocho, registrado ante la Delegación Azcapotzalco, con giro de Bodega (resinas epoxicas)", acreditando el uso de suelo con la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo folio 30556, la cual no coincide con los registros de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que la Dirección General Juridica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco deberá iniciar el procedimiento de revocación, informando a esta Unidad Administrativa el resultado de las acciones implementadas. ----------

Igualmente, deberá presentar ante el Ministerio Público la denuncia penal correspondiente, por el uso indebido de documento, en relación a la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 30556, con la cual se pretende acreditar el uso de suelo para bodega en el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, así como por conducirse con dolo y mala fe con la intención de hacer caer en error o engaño a la autoridad. ----------

3.- Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Unidad administrativa, el día dieciséis de diciembre de dos mil ocho, no se constató la obstrucción de la vía pública derivado de las actividades de carga y descarga que realiza el establecimiento mercantil denominado Mario Fernando Ruiz Sosa", Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco. -------

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.- Al predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, le aplica una zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media, una vivienda cada 50.0m2 de terreno), donde el uso de suelo para bodega de productos no perecederos se encuentra prohibido, por lo que al no contar con certificado de uso de suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que acredite el uso del suelo constatado, se colige contravención a la legislación en materia de Desarrollo Urbano por lo que hace al uso de suelo constatado en el predio antes referido, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, deberá instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo, en el predio antes referido, a efecto de garantizar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco. ----------

SEGUNDO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, deberá instrumente las acciones procedentes, tendientes a realizar la revocación del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil de folio número 346, de fecha dieciocho de agosto de dos mil ocho, para el predio relacionado con los hechos denunciados, debido a que la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 30556 de fecha once de octubre de mil novecientos noventa, presentada para el trámite de dicho instrumento, carece de validez jurídica toda vez que no fue expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informando a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el resultado de las acciones implementadas. ----------

TERCERO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco deberá presentar ante el Ministerio Público la denuncia penal correspondiente, por el uso indebido de documento, en relación a la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 30556, con la cual se pretende acreditar el uso de suelo para bodega en el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, así como por conducirse con dolo y mala fe con la intención de hacer caer en error o engaño a la autoridad. ----------

CUARTO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, deberá señalar a la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial como Tercero Perjudicado, en todas las promociones y acciones ante instancias jurisdiccionales que lleve a cabo, relacionadas con el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco, para que en para que en ejercicio de la defensa del interés legítimo de las personas que resulten o puedan resultar afectadas pueda presentar los argumentos de hecho y de derecho que convenga para salvaguardar los derechos de los habitantes del Distrito Federal a un entorno ambiental y territorial adecuados para la salud y bienestar. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para que analice si existen los elementos suficientes para iniciar la denuncia penal correspondiente, respecto de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, folio 30556, presentada ante esta Subprocuraduría por el C. Mario Fernando Ruiz Sosa, con la que pretende acreditar el uso de suelo en el predio ubicado en Calle Zacamixtle número 185, Colonia Petrolera, Delegación Azcapotzalco. ----------

SEXTO.- 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. ----------

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

OCTAVO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Francisco Javier Cantón del Moral Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento

JJGV/CMRR/CVGA