Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-2850-SOT-1276

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 MAY 2015 .----------

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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2850-SOT-1276, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 27 de octubre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta Institución *"(...) CONSTRUCCIÓN IRREGULAR DE BIEN INMUEBLE SIN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NI USO DE SUELO (...)"*; hechos que se ubican en calle Avenida Coyoacán, número 1011, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 13 de noviembre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción en el predio ubicado en calle Avenida Coyoacán, número 1011, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, mismo que se notificó en fecha 27 de noviembre de 2014 mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 04 de noviembre de 2014: *"(...) Se observa un predio de aproximadamente 6 metros lineales de frente en el cual se están llevando a cabo actividades relacionadas con la colocación de un portón metálico de herrería color gris, al interior se observan aproximadamente 20 autos de modelos distintos estacionados, cabe señalar que no se observa letrero de obra,* [el encargado] *comenta que los trabajos llevan un mes y que el día de mañana hacen entrega, ya que el día de hoy terminan de colocar el portón y con ellos darían por terminado los trabajos, señalo que fue la colocación de adoquín al interior y al exterior del predio, el cual será utilizado como establecimiento mercantil, específicamente 'Agencia de Autos Usados', asimismo comento que cuentan con los permisos correspondientes (...) por otro lado agrega que ya fueron visitados por INVEA y personal de la Delegación.(...)*----------

Es de señalar que en dicha diligencia el encargado mostró la siguiente documental de la cual se tomó fotografía y se anexó a la respectiva acta: ----------

- Licencia de Construcción Especial, No. 14/14/016/2014, folio FBJ-0617-14, de fecha 23 de octubre de 2014 para la utilización de la vía pública con un tapial tipo barrera. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0211-14, de fecha 18 de julio de 2014, para una construcción de 2 niveles, con una superficie de 421 m^2. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 12 de enero de 2015: *"(...) Se observa un establecimiento mercantil en funcionamiento, con el giro de venta de vehículos de las marcas Mercedes Benz; en el centro de la fachada se encuentra un letrero que refiere la razón del establecimiento "Starclass Autosat", al interior se observan varios vehículos semi-nuevos para su venta, a un costado se encuentran las oficinas.* ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró el oficio número PAOT-05-300/310-1262-2014 de fecha 19 de diciembre de 2014, dirigido al propietario, encargado y/o administrador del establecimiento objeto de denuncia, emplazándolo a efecto de que aportara las pruebas y realizara las manifestaciones que conforme a Derecho correspondieren respecto a los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha16 de enero de 2015 el representante legal de la persona moral denominada "AUTOSAT DE MÉXICO, S.A. de C.V." aportó como medio de prueba las siguientes documentales: ----------

1. LA DOCUMENTAL (...) testimonio notarial número 33, 298 de fecha 17 de agosto de 2011.----------
2. LA DOCUMENTAL (...) contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2014. ----------
3. LA DOCUMENTAL (...) Certificado Único de Uso de Suelo folio 83255-151NAVI14, de fecha 31 de octubre de 2014, expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------
4. LA DOCUMENTAL (...) registro de manifestación de construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0211-14, y con número de registro RBJB-0211-14, de fecha 8 de julio de 2014, expedido por la Delegación Benito Juárez. ----------
5. LA DOCUMENTAL (...) Memoria Descriptiva del proyecto denominado Mercedes Benz Semi-nuevos. Starclass Coyoacán. ----------
6. LA DOCUMENTAL (...) Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 0549. ----------
7. LA DOCUMENTAL (...) Licencia de funcionamiento contenida en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con número de folio: BJAVAP2014-11-0700128622, con Clave de Establecimiento: BJ2014-11-07AVBA00128622, de fecha 7 de noviembre de 2014. ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató que el

predio ubicado en Av. Coyoacán, número 1011, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media 1 vivienda por cada 50m^2 en la totalidad del terreno); asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 3 Poniente Av. Coyoacán tramo I - J de Eje 4 Sur Xola a: Circuito Interior Río Churubusco,** que determina que al predio en comento le aplica la zonificación **HC 4/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), donde el uso de suelo para **agencia automotriz** se encuentra **PERMITIDO.** ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.*- (of. PAOT-05-300/300-6236-2014 de fecha 20 de noviembre de 2014). Enviar Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0211-14, folio FBJ-0211-14, Licencia de Construcción Especial No. 14/14/016/2014 para la utilización de vía publica con un tapial tipo barrera, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y planos arquitectónicos. Mediante oficio UDMLEC/2915/2014 de fecha de 12 de diciembre de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano, envió las siguientes documentales relacionadas con el predio objeto de denuncia: ----------

- Licencia de Construcción Especial, No. 14/14/016/2014, folio FBJ-0617-14 para la utilización de la vía pública con un tapial tipo barrera, con fecha de expedición 23 de octubre de 2014. ----------
- Registro de Manifestación Tipo "B" folio FBJ-0211-14 y registro RBJB-0211-14 con fecha de recepción 08-julio de 2014 y fecha de vencimiento de 08 de julio de 2016. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número oficial de fecha 09 de abril de 2013. ----------
- Memoria Descriptiva para el proyecto de Mercedes Benz, Semi-nuevos, Starclass Coyoacán. ----------

A la *Dirección General Jurídico y de Gobierno Delegación Benito Juárez.*- (of. PAOT-05-300/300-6235-2014 de fecha 20 de noviembre de 2014). Envié Declaración de Apertura de Establecimiento Mercantil, Licencia de Funcionamiento Especial y/o aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), asimismo lleve a cabo la visita de verificación en materia de construcción. Mediante oficio DGJG/DG/SEMEVP/020286/2014 de fecha 15 de diciembre de 2014 informó que cuenta con registro ante el Sistema Electrónico de Avisos y permisos para Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) con clave única BJ2014-11-07AVBA00128622 de fecha 07 de noviembre del 2014, para el giro de Venta de vehículos. ----------

En alcance a lo anterior, mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/4737/2015 de fecha 07 de marzo de 2015, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación "C" informó que en fecha 04 de noviembre de 2014, ejecutó al verificación CV/OV/1021/2014, la cual se encuentra en la Subdirección Calificadora de Infracciones para la substanciación del procedimiento; asimismo anexó la siguiente documentación en copia certificada: ----------

- Acta de visita de verificación en materia de construcción de fecha 04 de noviembre de 2014, en la que se hizo constar lo siguiente: *(...) se trata de un inmueble con reja metálica color gris y cubierta metálica en*

cuyo interior advierto vehículos estacionados, así como dos cubículos tipo oficina con cristales perimetrales, cocineta y sanitario (...) se advierten dos trabajadores realizando trabajos de detalles en cubierta metálica y pintura (...) no se puede determinar la separación de linderos toda vez que no se trata de una obra nueva (...)"----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0211-14, No. RBJB-0211-14 de fecha 08 de agosto de 2014 con vigencia al 07 de agosto de 2016. ----------
- Aviso de Terminación de Obra, folio FBJ-0699-14. ----------
- Autorización de Uso y Ocupación folio FBJ-0699-14, No. 217/2014. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-1102-2014 de fecha 27 de noviembre de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó en fecha 27 de noviembre de 2014 mediante correo electrónico.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Los hechos denunciados se refieren a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción en el predio ubicado en Avenida Coyoacán, número 1011, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez. ----------

Desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva).

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos** del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las

edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 8 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal,** a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** ----------

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez,** al predio ubicado en calle **Avenida Coyoacán, número 1011, colonia Del Valle**, Delegación Benito Juárez le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre); no obstante, le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 3 Poniente Av. Coyoacán tramo I - J de Eje 4 Sur Xola a: Circuito Interior Río Churubusco,** que determina que al predio en comento le aplica la zonificación **HC 4/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, Z número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), donde el uso de suelo para **agencia automotriz** se encuentra **PERMITIDO.** ----------

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un establecimiento mercantil denominado "STARCLASS AUTOSAT" con giro de venta de vehículos, observando al interior varios vehículos estacionados y oficinas. ----------

En virtud de lo anterior, el representante legal de la persona moral denominada "AUTOSAT DE MÉXICO, S.A. DE C.V." ofreció como medio de prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 83255-151NAVI14 de fecha 31 de octubre de 2014, así como el Aviso registrado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), ambos para el giro de agencia automotriz. ----------

De lo antes expuesto, la agencia automotriz instalada en el predio objeto de investigación cuenta con el documento antes descrito, el cual certifica que el uso del suelo de **agencia automotriz** se encuentra permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez. ----------

Construcción

De acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal,** establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que para **construir**, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, **el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente,** para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Para el caso que nos compete, derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de noviembre de 2014, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató que en el predio objeto de denuncia se estaban realizando actividades de construcción de un inmueble tipo nave industrial. ---------

En virtud de lo anterior, el representante legal de la persona moral denominada "AUTOSAT DE MÉXICO, S.A. DE C.V." ofreció como medio de prueba el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0211-14 y registro RBJB-0211-14, para una obra de dos niveles, así como la Licencia de Construcción Especial, No. 14/14/016/2014, folio FBJ-0617-14 para la utilización de la vía pública

con un tapial tipo barrera; mismas que coinciden con las que fueron enviadas en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. ----------

Ahora bien, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez ejecutó visita de verificación en materia de construcción número CV/OV/1021/2014 al inmueble objeto de denuncia, por lo que corresponde a esa Dirección General, concluir el procedimiento en comento, y envié a esta unidad administrativa copia de la resolución administrativa emitida al efecto. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida Coyoacán, número 1011, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez,** le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre); le aplica **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 3 Poniente Av. Coyoacán tramo I - J de Eje 4 Sur Xola a: Circuito Interior Río Churubusco,** que determina que al predio en comento le aplica la zonificación **HC 4/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), donde el uso de suelo para **agencia automotriz** se encuentra **PERMITIDO.** ----------

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 83255-151NAVI14 de fecha 31 de octubre de 2014, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que refiere que el uso de suelo para agencia automotriz se encuentra dentro de los usos de suelo permitidos. ----------

3. De los reconocimientos hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de un inmueble de dos niveles; actualmente la obra fue concluida y el inmueble se encuentra ocupado por un establecimiento mercantil con giro de agencia automotriz denominado "AUTOSAT". ----------

4. En materia de construcción, el inmueble contó con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0211-14, No. RBJB-0211-14, emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, concluir el procedimiento de visita de verificación número CV/OV/1021/2014 en materia de construcción, y enviar copia de la resolución administrativa emitida al efecto. ----------

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. ----------

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-2850-SOT-1276

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 del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

CUARTO.- 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, 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.

REMG/IGP/MAZA