RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de septiembre de dos mil once. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción 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 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-2010-2100-SOT-1051, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de octubre de dos mil diez, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales sean considerados como información confidencial, presentaron ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncian que "(…) *en el predio ubicado en Cerrada de Gruta núm. 19 BIS, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se encuentran diversos giros comerciales como son SPA, gimnasio y canchas deportivas que contravienen el uso de suelo que es habitacional* (…)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-4979-2010 de fecha dieciocho de octubre de de dos mil diez, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones relacionadas con el uso del suelo y legal funcionamiento de establecimientos mercantiles en el predio ubicado en la Cerrada de Gruta número 19 BIS, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, bajo el expediente número PAOT-2010-2100-SOT-1051, el acuerdo se notificó mediante correo electrónico el día veintisiete de octubre de dos mil diez. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-4979-2010, con fecha veintinueve de octubre de dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(…) *constituidos en Cerrada de Gruta número 19 BIS como consta en el número marcado en el costado derecho del predio con un frente de aproximadamente 25 metros, en el cual en su fachada principal no se observa ningún rótulo o manta con la razón social del establecimiento que lo ostente como gimnasio, SPA y/o canchas deportivas* (…) *Cabe mencionar que en el momento de la diligencia se observaron actividades al interior del predio, asimismo se observaron 6 salones que se presume son dedicados a actividades deportivas como yoga, pilates, afro dance, zumba y natación infantil, a decir de un anuncio publicitario* (…)".

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 39844 de fecha de expedición nueve de febrero de dos mil, para el predio objeto de la denuncia en el cual se acredita el uso de suelo para club deportivo y academia de enseñanza, guardería, jardín de niños y casa habitación, en una superficie a ocupar de 1,752.63 m^2.----------

- Certificados de Zonificación para Uso del Suelo Permitidos con número de folio 25057-181MAVI10 de fecha de expedición once de junio de dos mil diez, el cual de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, en donde determina para el predio objeto de la denuncia una zonificación H/2/70 (habitacional, dos niveles máximo de construcción y 70% mínimo de área libre de construcción). ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-528-2010 de fecha dos de diciembre de dos mi diez, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitió la denuncia ciudadana se refieren a las posibles contravenciones relacionadas con uso del suelo y legal funcionamiento de establecimiento mercantil en el predio ubicado en la Cerrada de Gruta número 19 BIS, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Del Uso de Suelo. El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.----------

Asimismo dicha la Ley establece en los artículos 92, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades. ----------

De la misma forma, la citada Ley, establece en sus artículos 92 tercer párrafo, que el certificado de acreditación del uso de suelo por derechos adquiridos, es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso de suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores y causahabientes de un inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete. ----------

Delegacional referido, por lo que cuenta con derechos adquiridos, toda vez que los usos del suelo no perdieron continuidad según lo consigna dicho Certificado.----------

Del Legal Funcionamiento. De acuerdo con el artículo 9 fracción I y II de la Ley para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles para el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dia veintiseis de enero de dos mil nueve vigente al momento de los hechos denunciados, son atribuciones de la Delegación expedir Licencias de Funcionamiento, Permisos y Autorizaciones en los términos de la Ley, así como aplicar las sanciones previstas en la Ley.----------

Por otra parte, en el artículo 14 y 15 en todas sus fracciones, 17, 19, 25, 26, 30 y 45 de la Ley en cita, los Titulares, tienen la obligación de destinar el local exclusivamente para el giro a que se refiere la Licencia de Funcionamiento, Permiso, la Autorización otorgada; o bien, los manifestados en la Declaración de Apertura, así como observar el horario general que fije la Ley y no permitir que los clientes permanezcan en su interior después del horario autorizado.----------

Asimismo, en el artículo 32 de dicha Ley, se especifican los requisitos para obtener la Declaración de Apertura, de lo cual se desprende que para la obtención de la misma, los interesados deberán presentar ante la Ventanilla Única o la de Gestión, la solicitud correspondiente; Certificado de zonificación para uso específico, o certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, en su caso, con el que acredite que el giro mercantil que pretende operar está permitido en el lugar de que se trate. El uso del suelo que se deberá acreditar es el correspondiente al giro principal, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y sus disposiciones reglamentarias.----------

Derivado de las gestiones realizadas por esta Unidad Administrativa, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón informó mediante oficio DAO/DGJG/DGOB/0204/2011 de fecha diecisiete de enero de dos mil once, la existencia de la Declaración de Apertura folio 685 de fecha 15 de octubre de 1996, con giro de "DEPORTIVO y ACADEMIA DE ENSEÑANZA CON SERVICIOS MEDICOS EN GENERAL", con denominación "VILLA SUR MEGA GYM, S.A. DE C.V.".----------

Además, el predio objeto de la denuncia cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 39844 de fecha de expedición nueve de febrero de dos mil, en el cual se acredita el uso de suelo para club deportivo y academia de enseñanza, guardería, jardín de niños y casa habitación, en una superficie a ocupar de 1,752.63 m^2, compatible con el giro señalado en la Declaración de Apertura citado en el párrafo anterior, por lo que cumple el con su legal funcionamiento.-------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: --

1. El predio objeto de la denuncia se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del

SEGUNDO.- El predio objeto de la denuncia cuenta con la Declaración de Apertura folio 685 de fecha 15 de octubre de 1996, con giro de "deportivo y academia de enseñanza con servicios médicos en general", con denominación "Villa Sur Mega Gym", S.A. de C.V., por lo que cumple con su legal funcionamiento. ----------

CUARTO.- 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. ----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

SEXTO - Notifíquese la presente Resolución Administrativa a las personas denunciantes. ----------

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

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

RFMG/ORM/AMA/MBC