Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2011 Año del Turismo"

Expediente: PAOT-2011-838-SOT-414

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 de Octubre de 2011. ----------

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 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 segundo párrafo del Reglamento de la Ley en cita; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-838-SOT-414, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de abril de 2011, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia "(...) la presunta contravención al uso de suelo y el legal funcionamiento de un taller de hojalatería y pintura ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, entre Calle José Martí y Calle Progreso, el cual también trabaja sobre la vía pública, generando ruido y emisiones a la atmósfera (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-2176-2011, de fecha 9 de mayo de 2011, admitió a trámite la denuncia respecto a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, obstrucción al paso peatonal, emisiones de sonoras y emisiones a la atmósfera generados por el funcionamiento de un taller de hojalatería y pintura ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-838-SOT-414; el Acuerdo se notificó a la persona denunciante en fecha 16 de mayo de 2011 mediante cédula.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en dos ocasiones en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, con la finalidad de realizar las Visitas para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar lo siguiente:----------

> **Reconocimiento de Hechos de fecha 20 de mayo de 2011**: "(...) desde el espacio público se observa que el inmueble se encuentra cerrado y sin la realización de actividad alguna, no obstante lo anterior, derivado de que el zaguán cuenta con barras a partir de

la parte media superior se puede observar que al interior del inmueble se encuentran cuatro individuos (...) [indicándonos que el lugar] se encuentra cerrado desde diciembre del año pasado y que las únicas actividades que se han estado realizando recientemente es la remoción de escombros (...)".----------

Reconocimiento de Hechos de fecha 16 de junio de 2011: "(...) desde el espacio público el inmueble objeto de denuncia se encuentra cerrado, con un portón que en su parte media superior se encuentra con enrejado, por lo que es posible ver el interior; asimismo, al lado derecho se encuentra una cortina metálica, se llamó a la puerta en repetidas ocasiones sin que nadie acudiera al llamado. Por el tipo de portón se puede observar un automóvil estacionado en el interior del inmueble, así como herramienta, así como una batería o acumulador y cables para pasar corriente eléctrica, más adentro del inmueble aún cuando después del primer automóvil que se observa se encuentra un paño colgado que hace las veces de cortina, se pueden observar por lo menos dos automóviles más estacionados en batería. Desde el exterior no se observan indicios de demolición. Se pregunta a personas que se encuentran a un lado del inmueble si saben del funcionamiento del taller y señalan que ya no deben tardar en abrir el taller y que abren aproximadamente a las 10:00 horas e indican que dan servicio todo el día (...)".-----

Mediante escrito de fecha 16 de mayo de 2011 la persona denunciante ofreció copia simple del oficio número MH/DGJSL/DVR/GEP/0586/2011 de fecha 18 de abril de 2011, en el que se señala que se inició Procedimiento de Verificación iniciado por la Delegación Miguel Hidalgo en el predio que nos ocupa. En razón de lo anterior mediante oficio número PAOT-05-300/300-2509-2011 de fecha 26 de mayo de 2011, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la citada Delegación informe a esta Subprocuraduría sobre el objeto de la visita de verificación y el estado procesal del expediente número 0989/2010/GM, e indique los motivos de la suspensión de actividades impuesta en el predio objeto de denuncia.----------

En respuesta a la anterior solicitud, con fecha 20 de junio de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría copia simple del oficio DGJSL/DAAJ/0191/2011 del día 13 del mismo mes y año dirigido al Director de Establecimientos Mercantiles y Calificadora de Infracciones a través del cual la Directora de Asesoría y Asistencia Jurídica le comunicó lo siguiente: ----------

"(...) Derivado de lo anterior, me permito remitir el oficio de referencia [PAOT-05-300/300-285-2011] así como sus anexos por considerarlo asunto de su competencia, a efecto de que la Subprocuraduría antes mencionada cuente con los elementos necesarios que permitan atender la denuncia radicada (...)"----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-2510-2011 de fecha 26 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informe a esta Subprocuraduría si emitió licencia especial de construcción para demolición en el predio que nos ocupa.----------

En respuesta a la anterior solicitud, con fecha 13 de junio de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGOPDU/DDU/SL/2989/11, del día 10 del mismo mes y año, a través del cual la Subdirectora de Licencias informó lo siguiente: ----------

> "(...) Una vez revisada la base de datos que obra en la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcciones del 2006 a la fecha, NO se encontraron antecedentes de lo solicitado (...)".----------

A través del oficio número PAOT-05-300/300-3896-2011 de fecha 15 de julio de 2011, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble objeto de denuncia e imponer, en su caso, las sanciones que resultaran procedentes.----------

En respuesta a la anterior solicitud, con fecha 18 de agosto de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio INVEADF/DVMAC/3769/2011, de fecha 8 de agosto del referido año, a través del cual la Directora de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción Jurídica informó lo siguiente: ----------

> "(...) Al respecto le informo que se envió una inspección ocular al lugar a efecto de contar con datos certeros para la emisión de una orden de visita de verificación, rindiendo el personal especializado en funciones de verificación en fecha cuatro de agosto del presente año su informe del cual se desprende en lo substancial que se observan en la fachada sellos de suspensión de actividades colocados por la Delegación Miguel Hidalgo, no apreciándose actividad al interior del inmueble (...)".----------

Asimismo, mediante la consulta realizada vía electrónica, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, esta Subprocuraduría solicitó información de la expedición de algún certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.----------

Al respecto, mediante misma vía, la Dirección General en comento, en fecha 17 de junio de 2011, mediante número de folio interno 1927, expediente interno DRPP/222/2011, informó que para el predio objeto de investigación no se localizó ninguna Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3026-2011, de fecha 21 de junio de 2011, 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; dicho instrumento se notificó el 21 de junio de 2011 mediante cédula.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo de ANTECEDENTES de la presente Resolución, los hechos que por esta vía se atienden, son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, obstrucción al paso peatonal, emisiones de ruido y emisiones a la atmósfera, con motivo de las actividades generados por el funcionamiento de un taller de hojalatería y pintura ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.----------

Uso del suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 3 fracción XXV, 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 43 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. ----------

Cabe señalar que el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece 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 único de zonificación de uso de suelo y certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, 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, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 16 de junio de 2011, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantado la Acta Circunstanciada correspondiente, 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 94 del Reglamento de la Ley en cita; diligencia en la que se hizo constar, el funcionamiento de un taller de hojalatería y pintura ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.----------

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, respecto del inmueble ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, resultando que le aplica la zonificación **H/3/30/M** (habitacional, 3 niveles máximos de construcción 30 % mínimo de área libre y densidad media), en donde de acuerdo con la tabla de usos de suelo se permite

de manera preponderante, el uso habitacional, y se encuentra **PROHIBIDO**, el uso de suelo para **TALLER DE HOJALATERÍA Y PINTURA.**----------

Aunado a lo anterior, mediante la consulta realizada vía electrónica, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, esta Subprocuraduría solicitó información de la expedición de algún certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.----------

Al respecto, mediante misma vía, la Dirección General en comento, en fecha 17 de junio de 2011, mediante número de folio interno 1927, expediente interno DRPP/222/2011, informó que para el predio objeto de investigación no se localizó ninguna Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades de lo que se desprende que dicho establecimiento no cuenta con los permisos necesarios para llevar a cabo las actividades relacionadas con las de un taller de hojalatería y pintura.----------

Asimismo, con fecha 18 de agosto de 2011, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio INVEADF/DVMAC/3769/2011, de fecha 8 de agosto del referido año, en el que la Directora de Verificación de las materias del Ámbito Central informó que se observaron sellos de clausura en la fachada del inmueble que nos ocupa, por lo que una vez que cambien el estado jurídico del establecimiento, dicho Instituto podrá emitir la orden de visita de verificación.----------

En razón de lo anterior, considerando que de conformidad con el artículo 7, Apartado A, fracción I, inciso d), de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a dicho Instituto le corresponde practicar visita de verificación en material de uso de suelo en el inmueble objeto de denuncia. En tal virtud, como fue referido, una vez que cambie el estado jurídico del establecimiento objeto de la presente denuncia, ese Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal deberá realizar la visita de verificación señalada, por lo que una vez que substancie el procedimiento correspondiente deberá remitir a esta Subprocuraduría la resolución que recaiga al respecto.----------

De la obstrucción al paso peatonal, emisiones sonoras y emisiones a la atmósfera

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 20 de mayo y 16 de junio, ambos del 2011, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantado la Acta Circunstanciada correspondiente, 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 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 94 del Reglamento de la Ley en cita; diligencias en las que no se constató la obstrucción al paso peatonal, ruido y emisiones a la atmosfera en el predio ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.----------

Sin embargo, es menester señalar que no se descarta la ocurrencia y/o existencia de la obstrucción del paso peatonal, generación de ruido y emisiones a la atmósfera, toda vez que según el dicho de vecinos en el inmueble ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, si se realizan actividades relacionadas a las de un taller de hojalatería y pintura, además de que se observó la existencia automóviles estacionados en batería al interior del inmueble, herramienta, batería o acumulador y cables para pasar corriente eléctrica.----------

Así las cosas, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que en las materias relativas a la obstrucción al paso peatonal, ruido y emisiones a la atmósfera derivadas de las actividades llevadas a cabo en el inmueble con giro de taller mecánico ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, cesarán una vez que se dé cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, respecto del uso de suelo habitacional que debe observar el predio que nos ocupa, toda vez que la actividad para taller mecánico se encuentra prohibido de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.----------

En el mismo sentido, el artículo 5 del Reglamento de Tránsito del Distrito Federal dispone que las banquetas de las vías públicas están destinadas al tránsito de los peatones. Por lo que las autoridades correspondientes tomarán las medidas que procedan para garantizar la integridad física y el tránsito seguro de los peatones.----------

De la demolición

En términos de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para demoler un inmueble ubicado en el Distrito Federal se requiere obtener previamente una Licencia de Construcción Especial de la autoridad delegacional correspondiente.----------

En el artículo 57 fracción IV del mencionado Reglamento prevé que una de las modalidades de la menciona Licencia de Construcción Especial son las referentes a demoliciones.----------

En este sentido el artículo 58 fracción IV, inciso i, 236 y 238 del citado Reglamento, menciona que para obtener la Licencia de Construcción Especial para demolición, deben presentarse entre otros requisitos, un programa en el que se indique el orden, volumen aproximado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de determinada edificación.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 20 de mayo de 2011, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantado la Acta Circunstanciada correspondiente, 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 94 del Reglamento de la Ley en cita; diligencia en la que se hizo constar, la existencia de residuos sólidos de manejo especial, producto de la caída del techo de dicho predio.----------

Adicionalmente, esta Subprocuraduía recibió oficio número DGOPDU/DDU/SL/2989/11, del día 10 del mismo mes y año, a través del cual la Subdirectora de Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo informó que no se encontraron antecedentes de Licencia de Construcción.----------

En razón de lo anterior, con fundamento en el artículo 124 fracción V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal se solicita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo lleve a cabo las acciones de verificación en materia de demolición en el inmueble objeto de denuncia.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. El predio objeto de denuncia no cuenta con ningún Certificado y/o Constancia en cualesquiera de sus modalidades que acredite el uso de suelo para las actividades de taller de hojalatería y pintura que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo; adicionalmente, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, la zonificación **H/3/30/M** (habitacional, 3 niveles máximos de construcción 30 % mínimo de área libre y densidad media), en donde de acuerdo a la tabla de usos de suelo se permite de manera preponderante el uso habitacional, y se encuentra **PROHIBIDO**, el uso de suelo para **TALLER DE HOJALATERÍA Y PINTURA**, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, inició el acto administrativo de verificación en materia de uso de suelo para el predio que nos ocupa, en el que deberá considerar en su procedimiento la zonificación y usos permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo y la falta del Certificado que acredite las actividades en el lugar; en razón de lo anterior, una vez que cambie el estado jurídico del establecimiento relativo a los sellos de suspensión colocados por la Delegación Miguel Hidalgo, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a través de la Coordinación de Verificación Administrativa deberá iniciar el procedimiento administrativo de verificación por uso de suelo y una vez que emita la Resolución que recaiga al respecto remitir copia simple de la misma.----------

2. De la obstrucción al paso peatonal, ruido y emisiones a la atmósfera no se constataron durante los reconocimientos de hechos realizados; sin embargo, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial no descarta su existencia y/o ocurrencia, por lo que una vez que se dé cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, respecto del uso de suelo habitacional que debe observar el predio ubicado Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo cesarán en consecuencia.----------

3. Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en materia de demolición para hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en el inmueble con ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.----------

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.- Esta Subprocuraduría considera que las actividades de taller de hojalatería y pintura que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo contravienen el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, toda vez que le corresponda la zonificación **H/3/30/M** (habitacional, 3 niveles máximos de construcción 30 % mínimo de área libre y densidad media), en donde de acuerdo a la tabla de usos de suelo se permite de manera preponderante el uso habitacional, y se encuentra **PROHIBIDO**, el uso de suelo para **TALLER DE HOJALATERÍA Y PINTURA**, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, iniciar el acto administrativo de verificación en materia de uso de suelo para el predio que nos ocupa, considerando en su procedimiento la zonificación y usos permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo y la falta del Certificado que acredite las actividades en el lugar.----------

SEGUNDO.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo instrumentar visita de verificación en materia de demolición para hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en el inmueble con giro de taller de hojalatería y pintura ubicado en Calle Minería 44, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.----------

TERCERO.- 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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, y por oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo.----------

QUINTO.- 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 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.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.- Presente.

FJMG/JECN/BGD