RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a ocho de octubre de dos mil siete. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-564-SOT-275, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintisiete de junio de dos mil siete, una persona que no otorgó su consentimiento para que sus datos personales sean públicos presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que (...) *en el domicilio ubicado en Anaxagoras No. 817, Colonia Del Valle, C.P. 03100, Delegación Benito Juárez, se encuentra una casa habitación, en la cual se rentan despachos para oficinas, por lo que se viola el uso de suelo de la zona he invaden las banquetas con los automóviles* (...). ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/1665/2007 de fecha nueve de julio de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia respecto a la presunta violación al uso de suelo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, con motivo del funcionamiento de oficinas, así como por la obstrucción del paso peatonal con vehículos en el domicilio ubicado en la Calle Anaxagoras número 817, Colonia del Valle, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2007-564-SOT-275; dicho acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SOT/DESSROT/490/2007. ---------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOTDF/SOT/1665/2007, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el veinte de julio del año en curso, levantando al efecto el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hace constar lo siguiente: ----------

(...) *la existencia de un inmueble de dos niveles de color amarillo, con puerta y herrería metálica color rojo, se observa que se encuentran estacionados tres vehículos sobre la banqueta y un área verde. Procedemos a tocar, llamado al que acude una persona del sexo masculino de aproximadamente 35 años de edad, quien nos permite el acceso y nos pone en contacto con la Contadora Ochoa a quien le señalamos que el motivo de la visita se debe a la atención de una denuncia ciudadana con motivo de la violación al uso de suelo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez debido a que en ese inmueble se llevan actividades de oficina, así como por la obstrucción del paso peatonal con los vehículos que se estacionan al frente del inmueble, le notificamos el oficio número PAOTDF/SOT/DESSROT/499/2007, de fecha trece de julio de dos mil siete y en este acto le indicamos que tiene seis días a partir de la notificación del citado oficio para presentar las pruebas que a su derecho convengan, mismas que consisten en el Certificado de*

Zonificación autorizando el uso de oficinas del multicitado inmueble, así como que señale en que lugar tiene sus cajones de estacionamiento y cuantos son, la persona que atiende la presente diligencia comenta que el inmueble es arrendado y que tiene operando como oficinas hace aproximadamente un año, no específico el giro. Se observa mobiliario de oficina al interior del inmueble, así como un vigilante, una recepcionista y varias personas con fólders y carpetas. Se aclara que la Colonia es Narvarte Poniente (...). ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/1717/2007 de fecha trece de julio de dos mil siete, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Administración Urbana, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si para el predio ubicado en la Calle Anaxagoras número 817, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se ha emitido alguno de los certificados de Zonificación de Uso de Suelo establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Al respecto, con fecha veintidós de agosto de dos mil siete se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número D-96/DRPP/2.0.0/2146/2007 de fecha catorce del mismo mes y año, mediante el cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó lo siguiente: ----------

(...) *No existen registros de ningún Certificado para el predio de interés; lo anterior, sin omitir comentar el margen de error en la información, en virtud de que la captura de la misma se realiza directamente por número de folio, no por direcciones y únicamente se cuenta con archivos electrónicos del período del año 1992 a la fecha* (...). ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/1718/2007 de fecha trece de julio de dos mil siete, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informara si existe en sus archivos registro de alguna Declaración de Apertura o Licencia de Funcionamiento para el inmueble ubicado en la Calle Anaxagoras número 817, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, remitiendo, en su caso copia simple del Certificado de Uso de Suelo con el cual se acreditó el uso para realizar la citada actividad en el predio referido. ----------

Al respecto, con fecha ocho de agosto de dos mil siete se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número DGJG/O/165/07 de fecha seis del mismo mes y año, mediante el cual el Encargado del Despacho de la Dirección General Jurídica y de Gobierno, adscrito a la Delegación Benito Juárez informó lo siguiente: ----------

(...) *De la búsqueda que se realizó en el archivo de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y la Vía Pública, para el inmueble ubicado en la Calle de Anaxagoras No. 817, Colonia Del Valle, no se localizó ningún antecedente sobre la existencia de algún establecimiento mercantil, por lo que con esta fecha se ordeno una Visita de Verificación bajo el número de orden DV/EM/206/2007 en el domicilio de referencia, a efecto de verificar su legal funcionamiento, situación que no fue posible llevar a cabo, toda vez que la Verificadora adscrita a este Órgano Público Administrativo, rindió informe de no ejecución de visita de verificación, ya que el inmueble de referencia no existe ningún establecimiento mercantil* (...). ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/499/2007 de fecha trece de julio de dos mil siete, esta Institución comunicó al Propietario, Poseedor y/o Responsable del Establecimiento ubicado en la Calle Anaxagoras número 817, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, de la denuncia presentada ante esta Entidad, indicándole la posibilidad de presentar la información que a su derecho conviniera. ----------

Al respecto, con fecha treinta de julio de dos mil siete, se recibió en esta Institución el escrito de misma fecha, mediante el cual el C. Constantino Emigdio Antonio, interpuso el Recurso de Inconformidad en contra del oficio señalado en el párrafo que antecede, mismo que fue desechado por improcedente mediante acuerdo de fecha dictado el dos de agosto del año en curso. ----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/600/2007 de fecha diecisiete de agosto de dos mil siete, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado. ----------

Mediante escrito de fecha treinta y uno de agosto del año en curso, recibido en esta Institución el mismo día, la persona denunciante ofreció cuatro pruebas documentales en copia simple consistentes en la Orden de Visita de Verificación folio DV/EM/206/2007, el Informe de No Ejecución de Visita de Verificación, ambos de fecha 6 de agosto de 2007, el oficio número DV/2406/2007 y el memorando número DVM/577/07 ambos de fecha trece de agosto del año en curso. Cabe señalar que el oficio DV/2406/2007 señala que se permitió que la C. verificadora de la Delegación Benito Juárez ingresara al inmueble de referencia observando que se encuentra completamente vacío. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el acuerdo número de folio PAOTDF/SOT/2408/2007 de fecha cuatro de septiembre, mediante el cual se tienen por presentadas y admitidas las pruebas documentales ofrecidas. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ----------

Como se refirió en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos que motivaron la denuncia consisten en (…) *en el domicilio ubicado en Anaxagoras No. 817, Colonia Del Valle, C.P. 03100, Delegación Benito Juárez, se encuentra ubicada una casa habitación, en la cual se rentan despachos para oficinas, por lo que se viola el uso de suelo de la zona he invaden las banquetas con los automóviles* (…). ----------

Respecto al Uso de Suelo

Personal de esta Institución constató en el reconocimiento de hechos efectuado el veinte de julio de dos mil siete, que el inmueble motivo de la denuncia era utilizado como oficinas privadas; en este sentido, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en los artículos 7 fracciones XLIX y L, 16 y 28 Bis, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los programas delegacionales y los programas parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y son el sustento territorial para la planeación económica y social del Distrito Federal. Asimismo, los referidos programas contienen la zonificación, las aplicaciones y restricciones normativas a las que

estarán sujetos los predios de esta Ciudad, haciendo pública la información en materia de usos del suelo. ----------

Asimismo, conforme al artículo 22 fracción I del citado ordenamiento, las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. ----------

De igual manera, el artículo 32 fracción III prescribe que la zonificación determinará los usos permitidos y prohibidos, así como los destinos y reservas del suelo para las diversas zonas, determinados en los programas, y en su Reglamento, las que resulten necesarias en función de la evaluación de los programas para un adecuado funcionamiento y ordenamiento del territorio. -------

En este sentido el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, registra que al predio ubicado en Anaxagoras número 817, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/60/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y 60 metros cuadrados mínimo por vivienda y densidad de 1 vivienda cada 50 m^2 de terreno), de cuya tabla de usos permitidos y prohibidos en la zona, se desprende que se encuentra prohibido el funcionamiento de oficinas y despachos. En consecuencia el uso de oficina que se da al predio citado contraviene el Programa de Desarrollo Urbano de la delegación Benito Juárez.----------

En seguimiento a la solicitud de esta autoridad el encargado del Despacho de la Dirección General Jurídica y de Gobierno, adscrito a la Delegación Benito Juárez, informó que de la búsqueda realizada en los archivos de la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y Vía Pública no se localizó ningún antecedente sobre la existencia de un establecimiento mercantil en el predio motivo de la denuncia, por lo que se instruyó al área responsable a fin de efectuar una Visita de Verificación en dicho predio a efecto de verificar su legal funcionamiento, situación que no fue posible llevar a cabo, toda vez que la Verificadora adscrita a este Órgano Político Administrativo, rindió informe de no ejecución de visita de verificación al encontrarse vacío, por lo que en el inmueble de referencia no se encontró ningún establecimiento mercantil. ----------

Cabe señalar, que la persona denunciante ratificó la información señalada por el encargado del Despacho de la Dirección General Jurídica y de Gobierno, adscrito a la Delegación Benito Juárez, mediante escrito de fecha 31 de agosto del año en curso, al cual agregó cuatro pruebas documentales en copia simple, consistentes en la Orden de Verificación folio DV/EM/2006/2007, el Informe de No Ejecución de Visita de Verificación, ambos de fecha 6 de agosto de 2007, el oficio número DV/2406/2007 y el memorando número DVM/577/07 ambos de fecha trece de agosto del año en curso, de la valoración de dichos documentos se desprende del Informe de No Ejecución de Visita de Verificación que (...) *La suscrita verificadora con el objeto de dar el debido cumplimiento al oficio de comisión y ejecutar orden de visita* (...) *me presente en el domicilio de referencia* ***el cual fui atendida por la C. Patricia González de García quien se identificó bajo protesta de decir verdad y quien manifestó ser arrendataria del inmueble y que hace aproximadamente quince días celebro*** (sic) ***contrato de arrendamiento con la propietaria del lugar y que esta*** (sic) ***en proceso de mudarse del inmueble, por lo que al tener acceso al mismo se observó completamente vacío, así mismo manifestó que anteriormente en ese lugar era una asociación de padres adoptivos*** (...). ----------

No obstante lo anterior, cabe señalar que si bien es cierto ya fue desocupado el inmueble y actualmente no se llevan a cabo actividades que violenten el uso de suelo permitido, también lo es que personal de esta autoridad constató el desarrollo de actividades en dicho inmueble que contravenían lo establecido en el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en virtud de que las actividades de oficinas se encuentra prohibida por el uso de suelo determinado por el Programa de Desarrollo Urbano para esa Delegación. Por lo anterior es importante que las autoridades delegaciones estén atentas a que no se reincida en estos incumplimientos.----------

Respecto a la obstrucción del paso peatonal

Por lo que hace a los hechos relativos a obstrucción del paso peatonal, es dado indicar que en el domicilio ubicado en Anaxagoras número 817, el personal adscrito a esta Subprocuraduría constató en el reconocimiento de hechos efectuado, que tres vehículos estacionados sobre la banqueta y un área verde obstruían el paso peatonal, mismos que se encontraban relacionados con la actividad de oficinas del predio de que se trata. No obstante lo anterior, consideramos que ya que ha cesado las actividades de oficina que se realizaban en el inmueble motivo de la denuncia este problema de obstrucción del paso peatonal de igual forma cesará.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

El predio ubicado en Anaxagoras número 817, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, se localiza en zonificación H 4/20/60/M (Habitacional), donde se encuentra prohibido el giro de oficinas y despachos, por lo que dichas actividades contravienen lo establecido en los artículos 22 fracción I y 32 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

2. De acuerdo con la información proporcionada tanto por las autoridades delegacionales como por la persona denunciante, se desprende que se dejaron de realizar las actividades relacionadas con el uso de oficinas en el inmueble ubicado en Anaxagoras número 817, Colonia Narvarte Poniente, Delegacion Benito Juárez, con lo que han cesado los hechos denunciados. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo establecido en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- En el predio ubicado en Calle Anaxagoras número 817, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, se encuentra prohibido establecimiento de oficinas privadas y despachos, por lo que dichas actividades contravienen lo establecido en los artículos 22 fracción I y 32 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Se dejaron de realizar las actividades relacionadas con el uso de oficinas en el inmueble ubicado en Anaxagoras número 817, Colonia Narvarte Poniente, Delegacion Benito Juárez, por lo que desaparecieron los hechos denunciados. ----------

TERCERO.- En virtud de lo expuesto en la presente Resolución, 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. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado 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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/JJG/MLL