CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-3058-SOT-1365
y Acumulado PAOT-2014-3178-SOT-1405

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 AGO 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-2014-3058-SOT-1365 y acumulado PAOT-2014-3178-SOT-1405, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -------

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de noviembre de 2014, una persona que en apego al artículo 28 fracción I y 39 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, denuncia ante esta Institución *"(...) Que en Berlín # 13, Col. El Carmen, Coyoacán, se contraviene el uso de suelo por la operación de un establecimiento, que actualmente comercializan flores de nochebuena, en horarios que van de 9:00 a 13:00 hrs. de lunes a viernes (...)"* ----------

Asimismo, en fecha 02 de diciembre de 2014, otra persona que en apego en el artículo 38 fracción I y 39 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, quien también ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución "(...) *Los trabajos de construcción que se llevan a cabo a efecto de ampliar un edificio de oficinas que cuenta con cuatro niveles, mismo edifico (sic) que contraviene al uso de suelo por ser una zona completamente habitacional* (...)", en calle Berlín número 131, Entre Gómez Farías y Morelos, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 05 de diciembre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Berlín número 131, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; radicándose bajo el número de expediente PAOT-2014-3058-SOT-1365, dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico con fecha de 18 de diciembre de 2014. ----------

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 15 de diciembre de 2014, se admitió a trámite la denuncia presentada en materia de uso de suelo y construcción (ampliación), radicándose bajo el número de expediente PAOT-2014-3178-SOT-1405, y toda vez que dicho expediente tuvo origen en el mismo sitio de la denuncia enunciada en el párrafo anterior, y a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación del expediente PAOT-2014-3058-SOT-1365, al expediente PAOT-2014-3178-SOT-1405.----------

Otras actuaciones

De conformidad con lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 15 de diciembre de 2014, se requirió a la persona denunciante para que en un plazo de cinco días hábiles proporcionara elementos que sustentaran los hechos denunciados respecto a las actividades de construcción en el inmueble de referencia. ----------

Mediante Acta circunstanciada levantada el 15 de enero de 2015, en la cual se asentó que no se recibió acuse de recibido del Acuerdo de Admisión-Acumulación por parte de la persona denunciante, por lo que **no se atendió la prevención** respecto a que aportara elementos que sustenten los hechos denunciados en **materia de construcción**. ----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO Y SÉPTIMO de los acuerdos referidos en los párrafos previos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de los hechos denunciados en el inmueble en cuestión, levantando las actas circunstanciadas respectivas en la que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de noviembre de 2014: *(...) Se observa un predio de aproximadamente 14 metros de frente, en el exterior a la banqueta sobre el arroyo vehicular se observa un remolque dentro del cual se exhiben flores de nochebuena para su venta (...) quien se ostenta como la dueña del inmueble y del remolque (...)* [informa] *que su venta dura hasta los primeros días de diciembre, que es el primer año que realiza la actividad (...) cuenta con todos los permisos pero que no los tiene físicamente, que los tiene su abogada (...)* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 04 de diciembre de 2014: *(...) no se observan actividades de construcción, procedemos a tocar, nadie atiende el llamado (...)* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 05 de agosto de 2015: *(...) observamos un inmueble de tres niveles (...) en la fachada se observa una manta que refiere la leyenda "USO DE ESTE INMUEBLE ES*

EXCLUSIVO PARA CASA HABITACIÓN, COMO SE CONTEMPLA EN EL JUICIO I-19303/15, RADICADO EN LA PRIMERA SALA ORDINARIA DEL TRIBUNAL CONTENSIOSO"; asimismo en el zaguán se observan rastros de sellos, que han sido pintados (…) tocamos a la puerta a fin de notificar el oficio al denunciado, un empleado nos informa que ya no existen oficinas en el inmueble, que es de uso habitacional que por los sellos que pusieron, dejaron de realizarse las actividades de oficinas; que los propietarios se encuentran de viaje (…) ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 14 de agosto de 2015: *(…) la autorizada por los propietarios de inmueble (…) nos permite el acceso a fin de constatar el uso que se le da al inmueble; nos conduce por el inmueble, cuenta con 2 garajes, cada uno con 2 ascensores para 3 vehículos; entramos a la casa, donde encontramos la estancia, el comedor, la cocina, los cuartos de servicio, un distribuidor; subimos al primer nivel cuenta con 3 recamaras, el estudio un cuarto para ropa (…) estudio de los niños y una sala de cine para 15 personas; en el tercer nivel se encuentran 2 recamaras, 3 baños completos, cuarto de televisión, de juegos y cantina; en la azotea existe un cuarto de lavado, y uno con aparatos de ejercicio (…) nos informa que los propietarios rentaban la casa a una empresa, que por cuestiones personales se regresaron al inmueble (…)* ----------

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 al predio le aplica la zonificación HU/9m/40 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 40% de área libre) de conformidad con en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Carmen" vigente en Coyoacán. ----------

Al *Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (ofs. PAOT-05-300/300-6712-2014 de fecha 15 de diciembre de 2014). Visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio de referencia. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/64/2015 de fecha 05 de enero de 2015, la Coordinación de Verificación Administrativa, informó que el día 23 de diciembre de 2014 se ejecutó la orden de visita número INVEADF/OV/DUYUS/3822/2014, la cual se encuentra en sustanciación. ----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2980-2015, dirigido al Propietario y/o Encargado y Representante Legal del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse

respecto de los hechos denunciados. En fecha 05 de agosto de 2015 se procedió a notificar dicho oficio en el inmueble. ----------

Al respecto mediante escrito de fecha 11 de agosto de 2015, la propietaria del inmueble manifestó lo siguiente: ----------

"(…) el inmueble ubicado en calle Berlín 131, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán en esta Ciudad, tiene uso de suelo permitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, es decir USO DE SUELO HABITACIONAL, toda vez que la suscrita tiene su domicilio ubicado en dicho inmueble (…) a efecto de probar mi dicho se exhibe en este acto copia simple de la fe de hechos practicada en fecha 3 marzo de 2015, realizada por el Notario Público número 37 del Distrito Federal, asimismo insto a esta H. Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F. para que se pronuncie a efecto de realizar una inspección ocular en el inmueble en comento para acreditar que dicho inmueble se está ocupando como casa habitación (…)" ----------

Asimismo entrego como medio de prueba copia simple de: ----------

1. Escritura Pública número 11,063 de fecha 17 de mayo de 2012. ----------
2. Avalúo del inmueble de fecha 27 de mayo de 2011. ----------
3. Acta de Fe de Hechos número 65,809 de fecha 3 de marzo de 2015. ----------

INFORME A LOS DENUNCIANTES

Mediante oficios PAOT-05-300/300-4347-2015 y PAOT-05-300/300-4351-2015 de fecha 19 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento. Dichos oficios se notificaron mediante correo electrónico en fecha 14 de agosto de 2015.----------

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 presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la venta de flores y la operación de oficinas y construcción en calle Berlín número 131, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. ----------

Desarrollo Urbano (Uso de Suelo)

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. ----------

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 acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el predio se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Carmen", le aplica la zonificación HU/9m/40 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 40% de área libre); donde el Uso de Suelo para oficinas **NO APARECE COMO PERMITIDO.**----------

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató la venta de flores de noche buena afuera del inmueble, no se constataron las actividades de oficinas. ----------

Al respecto derivado de la investigación realizada por esta Subprocuraduría se constató que en el inmueble objeto de investigación se encontraban instaladas las oficinas del "Grupo Corporativo Quadrum". ----------

En ese sentido, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación expediente INVEADF/OV/DUYUS/3822/2014, el cual se encuentra en sustanciación. ----------

La propietaria y ocupante del inmueble manifestó que en el inmueble actualmente no se realizan las actividades de oficina, que dicho inmueble tiene uso habitacional, lo cual fue corroborado mediante el último reconocimiento de hechos por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría; en el que se constató que el uso del inmueble actualmente es habitacional y no se observó la venta de flores. --------

Resultado de la Investigación

- Al predio ubicado en calle Berlín número 131, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación HU/9m/40 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura, 40% de área libre) de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Del Carmen", que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, donde el Uso de Suelo para oficinas **NO APARECE COMO PERMITIDO.** ----------

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la venta de flores de nochebuena en la vía pública no así en el interior del inmueble objeto de denuncia; no se constataron trabajos de construcción, ni actividades de oficina.----------

- En el último reconocimiento de hechos, la propietaria y ocupante actual del inmueble denunciado permitió el acceso, se constató que el inmueble objeto de investigación es ocupado como casa habitación, no se observa la venta de flores, ni trabajos de construcción; motivo por el cual se actualiza la hipótesis prevista en el artículo 27, fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por lo que existe imposibilidad material para su continuación. ----------

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 en 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.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

TERCERO.- 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.----------

EMG/IGP/AIMC