



EXPEDIENTE: PAOT-2015-636-SOT-215

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 OCT 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; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-636-SOT-215, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de febrero de 2015 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) una fabrica de salsas (...)"; en el predio ubicado en Calle General José Moran número 95, Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 09 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el predio ubicado en Calle General José Moran número 95, Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 05 de mayo de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada respectiva: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de febrero de 2015: se constató que en la parte trasera del predio objeto de la denuncia existe una cortina y en el interior se observan refrigeradores, hornos de microondas, anaqueles y áreas donde se encuentran equipos de cómputo; asimismo, a decir de un trabajador, en el inmueble se elaboran productos comestibles (salsas), sin que constatarámos dichas actividades. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-636-SOT-215

Requerimientos a las autoridades

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

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal- (of. PAOT-05-300/300-2057-2015, de fecha 30 de abril de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/3191/2015 recibido en fecha 22 de mayo de 2015, informó haber ejecutado visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/941/2015. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal - (of. PAOT-05-300/300-2058-2015, de fecha 30 de abril de 2015), informar si cuenta con antecedentes de certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/10801/2015 recibido el 05 de junio de 2015, informó contar con antecedentes del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 7596-161ALJE13 expedido el 07 de junio de 2013. -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (of. PAOT-05-300/300-3355-2015, de fecha 22 de julio de 2015), informar dentro de los derechos legítimamente adquiridos mediante el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 7596-161ALJE13, se encuentra permitido el uso de suelo para la elaboración de productos comestibles (salsas). Mediante oficio SEDUVI/DGDU/0705/2015 recibido en fecha 14 de agosto de 2015 informó que considerando el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo (publicado el 30 de septiembre de 2008) al inmueble de referencia le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción y densidad baja); así como la Norma General de Ordenación número 13 respecto a los locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional. En este sentido, de la revisión de la tabla de usos del suelo se desprende que el uso de suelo de "elaboración de productos comestibles (salsas)" no se encuentra contemplado; sin embargo por sus características se puede clasificar dentro del género: industria; subgénero: producción de manufactura en general; tipo: industria de alimentos, bebidas y tabacos, el cual se encuentra prohibido tanto en la zonificación habitacional (H) como en la zonificación habitacional con comercio en planta baja (HC). Por último informó que en sus archivos no cuenta con antecedentes de trámite para el dictamen de aplicación de la norma general de ordenación número 13. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3356-2015, de fecha 22 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-636-SOT-215

este organismo descentralizado para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado vía correo electrónico en la misma fecha. -----

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. -----

Desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, 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. -

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 92 de la referida Ley, prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas, expedirá los Certificados Únicos de Zonificación en cualquiera de sus modalidades. -----

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que al interior el inmueble existen refrigeradores, hornos de microondas, anaqueles y áreas donde se encuentran equipos de cómputo; asimismo, a decir de un trabajador, en el inmueble se elaboran productos comestibles (salsas), sin que constatarámos dichas actividades. -----

En este sentido, de la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo se desprende que al inmueble objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción y densidad baja), donde el uso de suelo para la producción industrial de alimentos para consumo humano se encuentra prohibido. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-636-SOT-215

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal cuenta con antecedentes del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 7596-161ALJE13 expedido el 07 de junio de 2013, en el cual se convalidan los derechos legítimamente adquiridos para siete locales comerciales en una superficie ocupada por uso de 339.90 m² en planta baja. -----

Al predio le aplica la zonificación H 3/30/B, así como la Norma General de Ordenación número 13 respecto a locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional, la cual prevé lo siguiente "(...) Los locales con uso distinto al habitacional establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los programas delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normatividad aplicable a los establecimientos mercantiles (...)". -----

En este sentido, considerando lo anterior se revisó la tabla de usos de suelo correspondiente, donde el uso de suelo para la producción industrial de alimentos para consumo humano se encuentra prohibido tanto en la zonificación habitacional (H) como en la zonificación habitacional con comercio en planta baja (HC); por lo tanto, el predio objeto de la denuncia no está sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 13. -----

En virtud de lo anterior, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/941/2015, la cual se encuentra en substanciación; por lo tanto corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto substanciar dicho procedimiento; considerando dentro de su procedimiento que el uso de suelo para la producción industrial de alimentos para consumo humano se encuentra prohibido. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle General José Moran número 95, Colonia San Miguel Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción y densidad baja), donde el uso de suelo para la producción industrial de alimentos para consumo humano se encuentra prohibido. -----
2. Se constató que al interior del inmueble objeto de la denuncia existen refrigeradores, hornos de microondas, anaqueles y áreas donde se encuentran equipos de cómputo; asimismo, a decir de un trabajador, en el inmueble se elaboran productos comestibles (salsas). -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-636-SOT-215

3. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal cuenta con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 7596-161ALJE13, en el cual se convalidan los derechos legítimamente adquiridos para siete locales comerciales en planta baja; sin embargo, del análisis proporcionado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Secretaría, dicho certificado no acredita el uso de suelo para la producción industrial de alimentos para consumo humano. -----
4. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/941/2015; considerando que el uso de suelo para la producción industrial de alimentos para consumo humano se encuentra prohibido. -----

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: -----

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/MVS/RMGG



