RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 NOV 2012 .----------

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-2011-685-SOT-353 y Acumulados PAOT-2012-879-SOT-412 PAOT-2012-900-SOT-415, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de abril de 2011, a través del cual una persona quien omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta institución la presunta contravención al uso de suelo debido a la construcción de una cementera ubicada en Calle 18 de Julio número 8, Pueblo de Santa Lucia Xantepec, Delegación Álvaro Obregón.----------

Con fechas 15 y 21 de mayo de 2012, dos 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 la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta Institución que *"(...) En la Calle 18 de Julio #8, Col. Santa Lucia, CP01500 (sic) se observa que nuevamente se está montando la infraestructura para operar una concretara la cual ya había sido clausurada (...) en donde anteriormente se ubica (sic) la concretera "Apasco" (...) y actualmente ha reiniciado operaciones (...)".*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante los Acuerdos de fecha 13 abril de 2011 y 31 de mayo de 2012, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a las presuntas contravenciones en las materias de uso de suelo y construcción por la instalación de un concretera en un predio ubicado en Calle 18 de Julio número 8, Pueblo de Santa Lucia Xantepec, Delegación Álvaro Obregón.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO de los Acuerdos referidos en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimiento de los hechos, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 2 de mayo de 2011: "(...) *se observa un predio con un frente aproximado de 20 metros de frente y 80 metros de fondo, en el que se observa una construcción con 2 niveles de altura que presumiblemente es utilizada como casa-habitación. En el acceso (...) se observan ocho sellos con la leyenda "Suspensión Temporal de actividades", impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno Álvaro Obregón, mismos que tiene los siguientes números de folio: 066,*

067, 068, 069, 070, 071, 072, y 073 (...) cuentan con el número CUV/048/2011. (...) adicionalmente (...) se encuentra un letrero que contiene los siguientes datos: "L.R. BOMBBEO Y CONCRETO S.A. de C.V. Horario de trabajo 7:00am a 18:00 pm". (...) previa autorización (...) ingresamos al interior del predio observándose en sus costados norte y sur la existencia de construcciones de 2 niveles de altura, (...) la zona oriente del predio está ocupada por una instalación para hacer concreto, mismo que de manera general está compuesta por un silo, 2 tolvas y una banda transportadora , instalación que esta totalmente concluida (...) no se encuentra en funcionamiento (...) en el costado nororiente del predio se encuentra apilado material consistente en arena y grava, así como un trascabo. El referido complejo se encuentra al aire libre (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de mayo de 2012: "(...) *Se observa un predio con un frente de 35 m² aproximadamente (...) conformado por 2 niveles de construcción (...) propietaria (...) nos permite el acceso al predio (...) al interior se observan dos cuerpos uno completamente construido y habitado, conformado de dos niveles, continuo se observa una construcción en obra negra con un 70% de avance de dos niveles con preparación de un tercer nivel , en la PB de esta última construcción, es utilizada con área de estacionamiento particular (...) al fondo del predio se observa una estructura utilizada para la elaboración de concreto, así como una grúa utilizada para el montaje del armado de dicha estructura, así mismo se encuentra una planta de luz de emergencia. (...) se proporciona copia simple del documento examinado por esta subprocuraduría, el cual se reconoce como acuerdo de pruebas (...) Es de señalar que las actividades que se realizan en el lugar, es el premezclado de concreto dichos materiales se revuelven en el camión que trae un trompo y/o revolvedora. Se constata que en dicho lugar no se elabora cemento (...)*"----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Propietario, Director Responsable de Obra y/o representante legal del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 09 de mayo de 2011, atendiendo el requerimiento y aportando las siguientes documentales en copia simple: Poder notarial número 35272, pasado ante la fe del Notario Público número 165 del Distrito Federal el 30 de julio de 2001; Credencial para votar número 3378092922376 a nombre de Benigna Vaca Suarez; Acuse de solicitud de inscripción de sociedades Mercantiles, con sello de recepción del 16 de marzo de 1989, a nombre de "Distribuidora Albarrán S.A. de C.V.; Orden de cobro folio 384222, emitido por concepto de Derechos del Uso de Suelo, a favor de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, con fecha del sello de recepción 24 de abril de 1992; Recibo de Declaración Anual de Impuesto al Ingreso de las Personas Físicas 1982, de fecha de certificación 21 de abril de 1992 a nombre de Benigna Baca Suarez; Certificación del Recibo de Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial ; Inscripción al Registro Especial de Comercio, número 035533, de fecha 13 de junio de 1989, emitido por la Cámara Nacional de Comercio de la Ciudad de México a nombre de "Distribuidora Albarrán S.A de C.V"; Escritura pública número 77700, pasada ante la fe del Notario Público número 59 del Distrito Federal el 31 de enero de 1989; Certificación de la Solicitud de Constancia de zonificación de Uso del Suelo con número de folio 010213 expedido por la entonces Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito

Federal; Formato de visto bueno de seguridad y operación emitido por la Delegación Álvaro Obregón , con número de folio 2304-2011, de fecha 20 de abril de 2011, se anexaron 2 planos arquitectónicos sin identificación; Actualización de Licencia Ambiental Única del Distrito Federal, con número de oficio SMA/DGRA/DRA/002164/2010, de fecha 06 de mayo de 2010; ----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón.-* (ofs. PAOT-05-300/300-2126-2011 PAOT-05-300/300-5517-2011 y PAOT-05-300/300-3805-2012 de fechas 04 de mayo de 2011, 31 de octubre de 2011 y 26 de julio de 2012) Informar el estado que guarda el procedimiento instaurado, identificado con el número CUV/048/2011; Motivo de hecho y derecho por los cuales se impusieron los sellos de suspensión temporal de actividades; Si cuenta con antecedentes de las actividades que se realizan en el lugar desde el año 1992 a la fecha; Declaraciones de Apertura o Licencias de Funcionamiento; Autorización para maniobras de carga y descarga, sobre la vía pública. Mediante oficio DAO/DGJG/DGOB/5366/2012 de fecha 16 de agosto de 2012, envió copia simple de Aviso y Permiso de Establecimientos Mercantiles folio AOAVREG2011-05-18-00006589 de fecha 18 de mayo de 2011.----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.-* (ofs. PAOT-05-300/300-2130-2011 y PAOT-05-300/300-5516-2011 de fecha 04 de mayo de 2011 y 31 de octubre de 2011) Antecedentes relacionados con la emisión de autorización en materia de impacto ambiental para llevar a cabo la fabricación de concreto; Instrumentar acciones de Verificación en materia de impacto ambiental; si emitió la Licencia Ambiental Única número SMA/DGRA/DRA/002164/2010 de fecha 06 de mayo de 2010; así mismo si ha emitido otra Licencia Ambiental Única posterior a la mencionada. Mediante oficios SMA/DGRA/DEIA/003058/2011 y SMA/DGRA/DEIA/003059/2011 de fechas 10 de junio de 2011, informó que no se encontró antecedente alguno de solicitud de autorización en materia de impacto ambiental. Así mismo informó que se ha solicitado a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental, la práctica de una visita domiciliaria con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia de impacto ambiental.----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.-* (ofs. PAOT-05-300/300-2125-2011 y PAOT-05-300/300-5515-2011 de fechas 04 de mayo de 2011, 31 de octubre de 2011) Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de construcción para la ejecución de obra nueva; Planos arquitectónicos del proyecto (plantas, cortes y fachadas); Certificado de Uso de Suelo presentado para el trámite del registro correspondiente; Memoria Descriptiva; Acciones de verificación en materia de construcción; emitió visto bueno de seguridad y operación. Mediante oficio DGODU/CDU/1001/2011 de fecha 19 de mayo de 2011, informó que no se encontró ningún antecedente de lo solicitado, del año 1996 a la fecha.----------

Al *Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-* (ofs. PAOT-05-300/300-2124-2011 y PAOT-05-300/300-2596-2012 de fecha 04 de mayo de 2011, 21 de mayo de 2011) Acciones de Verificación conducentes, en virtud del presunto incumplimiento en la materia de uso de suelo con motivo de la instalación de una concretera. Mediante oficios INVEADF/DV/MAC/1907/2011 y INVEADF/DVMAC/5236/2012 de fecha 13 de mayo de 2011 y 31 de agosto de 2012, se emitió la orden de visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1109/2011, mismo que fue remitida a la Dirección de substanciación, para la calificación correspondiente. Así mismo informó que con fecha 1 de agosto de 2012, personal procedió a ejecutar la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2766/2012.----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (Solicitud en línea de fecha 13 de mayo de 2011 y 25 de julio de 2012, y of PAOT-05-300/300-4156-2012 de fecha 13 de agosto de 2012) emisión de algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades; Zonificación que le corresponde al predio de referencia; Informar si el uso de suelo para llevar a cabo actividades relacionadas con una concretera se encuentran permitidas; Emisión de Solicitud de constancia de Uso de suelo por derechos adquiridos; Si el uso de suelo para venta de materiales de construcción es homologable al uso destinado a una concretera; Copia certificada, de los certificados y constancia que obran en sus archivos. Mediante folios interno 1879, 1938 y 2821 dentro de los expedientes internos DRPP/165/2011 y DRPP/209/2012 de fechas 07 y 22 de junio de 2011 y 01 agosto de 2012, localizó la constancia del año 1995; Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos, folio 32160 año 2004; No se localizó ningún registro de Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos; Certificado de zonificación para uso del suelo Permitidos con folio 64127 de fecha de expedición 10 de diciembre de 2001; De acuerdo al programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la gaceta Oficial del distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, determina que al predio la aplica la zonificación: HC 3/30/MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre y densidad (MB) Muy Baja 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie total de terreno), donde el uso de suelo "actividad de premezclado y preparación de concreto" es compatible con el uso de "cementeras" el cual se encuentra Prohibido.----------

A la *Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal.-* (of. PAOT-05-300/300-2778-2012 de fecha 31 de mayo de 2012) Instrumentar las acciones de inspección, con el fin de verificar el cumplimiento a las disposiciones ambientales correspondientes por cuanto hace a la Licencia Ambiental Única del Distrito Federal. Por lo que al respecto, dicha Dirección General no envió información alguna a esta Unidad Administrativa.----------

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, 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 (zonificación y uso del suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. 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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.----------

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en los artículos 88 del citado ordenamiento, 18 y 19 fracción III de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados de zonificación para usos de suelo permitidos, para uso específico, único de zonificación de uso del suelo especifico y factibilidades, y los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.----------

Por certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos. ----------

En este orden de ideas, de conformidad con el artículo 125 fracciones III y IV del Reglamento de la Ley en cita, asimismo el ejercido al derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. Asimismo, el Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos. ----------

Aunado a lo anterior, de la consulta realizada a los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, el predio objeto de investigación, para el que aplicaba en el año 1997 se encontraba dentro de la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio 3 niveles máximos de construcción y 30% de área libre) donde el uso de suelo para venta de materiales de construcción aparece como

prohibido, sin embargo para microindustria, industria doméstica y de alta tecnología aparecía permitido. ----------

En este orden de ideas, para el Programa Delegacional vigente de 2011, al predio le corresponde la misma zonificación, sin embargo se señala que el uso de suelo para tiendas de materiales de construcción está permitido y para el caso de cementeras y tabiqueras se encuentra **prohibido**. ---------

Cabe mencionar, que de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del D.F., el predio motivo de denuncia se reconoce en la Calle 18 de Julio y **número 21** del Pueblo de Santa Lucía, ubica dentro del polígono con zonificación HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja con 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre con una densidad Baja 1 vivienda por cada 100m^2) donde el uso de suelo para cementeras y/o premezclado de concreto no aparece permitido. ----------

Lo anterior, se colige con la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, donde señala que al predio en cuestión donde se lleva acabo el uso de suelo para la actividad de premezclado y preparación de concreto es compatible con el uso de cementeras, el cual se encuentra **prohibido**. ----------

En este sentido, durante el reconocimiento de los hechos denunciados se constató que el predio relacionado con los hechos denunciados, en cuya fachada se encuentra el **No. 8** de Calle 18 de Julio, Pueblo de Santa Lucía Xantepec, Delegación Álvaro Obregón, se llevan a cabo actividades de **premezclado de concreto**, por lo que de la gestión realizada por esta Subprocuraduría, se desprende que se manejan **distintas nomenclaturas** en las documentales aportadas por la parte denunciada, la cual no coincide con la nomenclatura manifestada en el Sistema de información Geográfica, toda vez que al predio denunciado se asigna el número 21. ----------

No obstante a lo anterior, el titular del establecimiento se ampara con una Constancia de Zonificación de Uso de Suelo del año 1992, expedido el día 24 de abril de mismo año, por el entonces Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal, donde para el predio ubicado en Calle 18 de Julio con **número oficial 5**, Colonia Santa Lucía, Delegación Álvaro Obregón, se solicita el uso de suelo de materiales para la construcción y ferretería a ocuparlo como elaboración de concreto. ----------

Conforme a los artículos 125 y 126 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el uso de suelo permitido para cualquier actividad, se acredita por parte de los propietarios, a través de Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, Certificado de zonificación para uso del suelo específico y Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos así como el cumplimiento a los requisitos previstos para su expedición, situación que no acontece en el caso investigado. -------

Por lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal concluir el procedimiento administrativo iniciado con motivo de las

Visitas de Verificación INVEADF/OV/DUYUS/1784/2012, aplicando en su caso las sanciones procedentes e informar a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones. ----------

Resultado de la Investigación

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ---

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa, emitir la resolución administrativa, derivada del procedimiento en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, y de ser el caso aplicar las medidas de seguridad y sanciones procedentes.----------

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.– Notifíquese la presente Resolución al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

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

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

CUARTO.- 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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

REMG/AMA