



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-455-SOT-121

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 DIC 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-2015-455-SOT-121, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 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 "(...) contravención al uso de suelo ya que se está utilizando presuntamente como oficinas un edificio el cual tiene uso de suelo habitacional (...)"; en el predio ubicado Carretera México Toluca sin número, Colonia La Pila, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) por el funcionamiento de unas oficinas en el predio ubicado en Carretera México Toluca sin número, Colonia La Pila, Delegación Cuajimalpa de Morelos; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 13 de marzo 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 las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciada respectivas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de febrero, 23 de julio y 22 de octubre de 2015: se constató que en el predio ubicado en las coordenadas UTM WGS84 X: 465119.55 Y: 2135122.98 existen tres cuerpos constructivos, el primero con un nivel de altura (aparentemente de uso habitacional), el segundo con dos niveles de altura y el tercero con cuatro niveles de altura (los dos primeros deshabitados y los restantes con mobiliario de oficina); cabe señalar que no se observan materiales de construcción o personal laborando. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-455-SOT-121

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-05-300/300-1195-2015, de fecha 05 de marzo de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1826/1015 recibido en fecha 25 de marzo de 2015, informó haber ejecutado orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/0558/2015 la cual se encuentra en substanciación. -----

A la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal- (of. PAOT-05-300/300-1196-2015, de fecha 05 de marzo de 2015), instrumentar visita de inspección por la construcción. Mediante oficio SEDEMA/DEVA/CISCANP/04577/2015 recibido en fecha 20 de mayo de 2015 informó haber realizado un recorrido en la zona, obteniendo las coordenadas UTM WGS84 X: 465119.55 Y: 2135122.98, las cuales ubican el predio en una zona con programa parcial. -----

A la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos- (of. PAOT-05-300/300-1194-2015, de fecha 05 de marzo de 2015; PAOT-05-300/300-4276-2015 de fecha 27 de agosto de 2015 y PAOT-05-300/300-5722-2015 de fecha 19 de octubre de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles y construcción. -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal- (of. PAOT-05-300/300-4277-2015, de fecha 17 de agosto de 2015), informar la zonificación aplicable para el predio objeto de la denuncia y si el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0734/2015 recibido en fecha 26 de agosto de 2015 informó que el predio objeto de la denuncia se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, aplicando la zonificación PE (Preservación Ecológica). -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4278-2015, de fecha 17 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado para la atención de su denuncia, el cual fue notificado vía correo electrónico en la misma fecha. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-455-SOT-121

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) y funcionamiento

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, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando un predio ubicado en las coordenadas UTM WGS84 X: 465119.55 Y: 2135122.98, en el cual existen tres cuerpos constructivos, el primero con un nivel de altura (aparentemente de uso habitacional), el segundo con dos niveles de altura y el tercero con cuatro niveles de altura (los dos primeros deshabitados y los restantes con mobiliario de oficina). ---

Sobre el particular, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, se desprende que el predio objeto de la denuncia se encuentra en la zonificación PE (Preservación Ecológica); sin embargo, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal señala que el sitio en cuestión se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Xalpa". -----

En este sentido, de conformidad con dicho Programa Parcial aplica la zonificación HZ-EX (Habitacional existente) donde el uso de suelo permitido es únicamente para equipamiento deportivo; siendo que dicha zonificación también es la señalada en la consulta realizada al Centro





EXPEDIENTE: PAOT-2015-455-SOT-121

de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (<http://ciudadmex.df.gob.mx/>). -----

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/0558/2015, misma que se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de dicho Instituto substanciar el procedimiento en mención, considerando que las actividades constatadas se apeguen a la zonificación correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 2 fracciones XII, XV, XVI y XXII de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, dispone que un establecimiento mercantil es un local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro; el giro de bajo impacto se refiere a las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de Impacto vecinal; asimismo, el giro mercantil se refiere a la actividad lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil; y el sistema se refiere al sistema informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico, a través del cual los particulares presentaran los Avisos y Solicitudes de Permisos a que se refiere esta Ley. -----

Al respecto, mediante oficios PAOT-05-300/300-1194-2015, PAOT-05-300/300-4276-2015 y PAOT-05-300/300-5722-2015 se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles; sin que a la fecha de emisión de la presente se haya recibido respuesta; por lo tanto, corresponde a esa Dirección General informar el resultado de la visita de verificación solicitada, remitiendo las documentales que sustenten dicha información. -----

De la construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 55 que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación; previo al inicio de los trabajos; asimismo, el artículo 57 fracción I y IV prevé que las edificaciones en suelo de conservación y las demoliciones son reguladas por dicha licencia. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados constatando un predio con tres cuerpos constructivos de diversas alturas, los





EXPEDIENTE: PAOT-2015-455-SOT-121

cuales se encuentran totalmente terminados y no aparentan ser de reciente construcción, sin observar actividades de construcción, materiales ni personal laborando. -----
Aunado a lo anterior, se realizó un análisis multitemporal de las imágenes obtenidas del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, observando que en la imagen de diciembre de 2009, existen tres cuerpos constructivos de diversas alturas, totalmente terminados; siendo que el predio objeto de la denuncia se encuentra en las mismas condiciones observadas en los reconocimientos realizados en fechas 18 de febrero, 23 de julio y 22 de octubre de 2015. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos suficientes para determinar contravenciones en materia de construcción (obra nueva), toda vez que no se constató obra en proceso o reciente. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos el predio ubicado en Carretera México-Toluca sin número, en las coordenadas UTM WGS84 X: 465119.55 Y: 2135122.98, Colonia La Pila, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación PE (Preservación Ecológica); sin embargo, el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal señala que el sitio en cuestión se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Xalpa" aplicándole la zonificación HZ-EX (Habitacional existente) donde el uso de suelo permitido es únicamente para equipamiento deportivo; siendo que dicha zonificación también es la señalada en la consulta realizada al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (<http://ciudadmx.df.gob.mx/>). -----
2. Se constató un predio ubicado en las coordenadas UTM WGS84 X: 465119.55 Y: 2135122.98, en el cual existen tres cuerpos constructivos, el primero con un nivel de altura (aparentemente de uso habitacional), el segundo con dos niveles de altura y el tercero con cuatro niveles de altura (los dos primeros deshabitados y los restantes con mobiliario de oficina), los cuales se encuentran totalmente terminados y no aparentan ser de reciente construcción, sin observar actividades de construcción, materiales ni personal laborando.
3. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal inició el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0558/2015, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de dicho Instituto substanciar el procedimiento en mención, a efecto de que las actividades constatadas se apeguen a las permitidas de acuerdo a la zonificación correspondiente; remitiendo copia de la resolución que al efecto se emita, indicando si esta ha quedado firme.





EXPEDIENTE: PAOT-2015-455-SOT-121

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos substanciar la visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-1194-2015, PAOT-05-300/300-4276-2015 y PAOT-05-300/300-5722-2015, remitiendo las documentales que sustenten las acciones realizadas. -----

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, a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

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/WPB/RMGG

