RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de septiembre de dos mil trece. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción 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, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-1940-SOT-829, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiséis de octubre de dos mil doce, una persona quien omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que *"(...) En las calles Felipe Villanueva número 129 esquina Esparza Oteo, y Lerdo de Tejada, esquina con Felipe Villanueva de la Colonia Guadalupe Inn, en la Delegación Álvaro Obregón, operan unas oficinas de las que se desconoce su giro, pero utilizan materiales o químicos (...) además de enfatizar que el uso de suelo en la zona es habitacional y no comercial (...) Adicionalmente las oficinas (...) están afectando la barda de la casa ubicada en la calle Esparza Oteo número 9 (...) agradeceré su amable intervención, a fin de que en el ámbito de competencia de la Procuraduría (...) se lleven a cabo las diligencias necesarias para corroborar si los citados negocios cuentan con el uso de suelo correspondiente (...)".*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha cinco de noviembre de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, legal funcionamiento y protección civil con motivo de las actividades que se realizan en el domicilio ubicado en la calle Felipe Villanueva número 129 esquina Esparza de Oteo, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, notificándose a la persona denunciante el catorce de noviembre de dos mil doce, mediante correo electrónico y el trece de marzo de dos mil trece, vía estrados.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del acuerdo citado en el párrafo previo personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados el quince de noviembre de dos mil doce y desde las inmediaciones del predio citado, se levantó el Acta Circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: ----------

> *"(...) la C. (...) quien se identifica con IFE (...) informa que el sitio es de oficina, que se dedican a la venta de seguros de vida, autos, daños, todo tipo de seguros y que no manejan sustancias químicas (...) autoriza la entrada al inmueble para que constatemos que solo se trata de oficinas, donde observamos (...) 1 cuerpo constructivo principal de d2 y un 2° cuerpo constructivo también de dos niveles, donde al momento del Reconocimiento se observan aproximadamente 12 personas en laborando, sin embargo manifiesta que en total trabajan 18 personas aproximadamente y que su horario de trabajo es de lunes a viernes y 2 horas de comida viernes de 8:00 a 15:00 hrs. En la planta baja de ambos cuerpos constructivos se observa mobiliario de oficinas, 3 baños área de cocina, área de almacen de expedientes de archivo, área de guardar equipo de*

vigilante (...) En el segundo nivel de ambos cuerpos constructivos se observa que no esta en uso y una de las habitantes la utilizan solo como bodega.(...)----------

"(...) Al momento del Reconocimiento no se perciben olores y del recorrido por el inmueble no se observan indicios de productos que puedan emitirlos (...) La C. (...) manifiesta que la visitaron del INVEADF aproximadamente el 8 de Noviembre del año en curso de la cual se toma fotografía digital. Por otra parte menciona que llegaron a ocupar el inmueble en el mes de abril del año en curso, que el Certificado de Uso de Suelo están por entregarlo (...) muestra la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo Folio 19294 con fecha de ingreso 21/11/88, para el predio Felipe Villanueva No. 129, Col Guadalupe Inn Del. Álvaro Obregón, para uso de suelo de Publicidad y Promoción con sello del Depto. Del Distrito Federal señala que cuentan con Programa Interno de Protección Civil y que el Aviso se encuentra en trámite (...)". ----------

Cabe destacar que de dicho reconocimiento de hechos se desprende fotografía digital a Orden de Vista de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3977/2012 y folio OV/DUYUS/3977/2012 de fecha siete de noviembre de dos mil doce.----------

Esta Subprocuraduría notificó el quince de noviembre de dos mil doce el oficio número PAOT-05-300/320-403-2012 de fecha catorce de noviembre de dos mil doce, dirigido al Propietario, Responsable, Administrador y/o Representante Legal del Inmueble ubicado en calle Felipe Villanueva No. 129 Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, a través del cual se hace de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, mencionándose las obligaciones que debe cumplir en materia de ordenamiento territorial, a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su derecho correspondan.----------

De la consulta del Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprende que al predio objeto de la denuncia le corresponde una zonificación H/2/60/R2 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción y 60% mínimo de área libre y densidad (R2) Restringida a una vivienda por cada 500 m2 de construcción de la superficie total), y 416 m^2 superficie máxima de construcción. ----------

Con fechas dos de enero, veintidós de febrero y veinticuatro de abril de dos mil trece se solicitó vía electrónica a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respectivamente, informar lo siguiente:----------

- 1. Si ha expedido algún certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Calle Felipe Villanueva No. 129, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, 2. La zonificación aplicable al inmueble y 3. Si esta permitido el uso de suelo para oficinas.----------
- Si se ha expedido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Calle Juan Pablo II número 129, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón.----------
- Remitir la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 19294, de fecha de expedición 28 de noviembre de 1992, mediante correo electrónico.----------

En respuesta a lo anterior se recibieron respuestas electrónicas respecto al Expediente Interno DRPP/001/2013 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal lo siguiente:----------

Con fecha siete de enero de dos mil trece y Folio Interno 3108:----------

"(...) una vez concluidas las actividades de búsqueda en la base electrónica de esta Dirección de 1982 al 30 de mayo de 1990 y de 1992 a la fecha para el predio y/o inmueble ubicado en calle Felipe Villanueva No. 129, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, se localizó una Constancia perteneciente al año 1988, la cual fue solicitada a la Unidad de Archivo de Concentración, dependiente de la Dirección Ejecutiva de Administración perteneciente a esta Secretaría (...) de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón (...) para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio de referencia le aplica la zonificación H 2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% de área libre y densidad (R) Restringida 1 vivienda por cada 500 m2 de la superficie total del terreno) (...) el uso de suelo para "oficinas" se encuentra prohibido por no autorizarlo la Tabla de Usos del Suelo Vigente (...)".----------

Con fecha veinte de febrero de dos mil trece y Folio Interno 3230:----------

"(...) se recibió la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 19294, de fecha de expedición 28 de noviembre de 1992, el cual se envía en formato digital (...) le informo que la Constancia antes mencionada se emitió atendiendo al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, no validando la autenticidad ni legalidad de los documentos contenidos en el expediente de referencia, ni de su expedición; el cual a la fecha se consideran validos, en términos de lo dispuesto por el artículo 8° de la ley en la materia, ya que hasta el momento no ha sido declarada su invalidez por autoridad o un Tribunal Jurisdiccional competente. (...) Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate (...)"----------

Con fecha veintiuno de junio de dos mil trece y Folio Interno 3368:----------

"(...) realizada la búsqueda (...) respecto de la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo (...) para el predio y/o inmueble ubicado en calle Juan Pablo II No. 129, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón no se localizó ninguno de estos (...) Hago de su conocimiento que por error en la captura de la información, en la respuesta emitida el 20 de febrero de 2013, folio interno 3230, expediente DRPP/001/2013 (...) debe decir "... Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 19294, de fecha de expedición 28 de noviembre de 1988..." Se envía en formato digital (...)".----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0032-2013 de fecha nueve de enero de dos mil trece, se solicitó a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar a esta Subprocuraduría si ha instaurado algún procedimiento de verificación administrativa al predio en comento, en particular si cuenta con antecedentes respecto del expediente INVEADF/OV/DUYUS/3977/2012.----------

Al respecto, el veintidós de enero de dos mil trece se recibió oficio INVEADF/CJ/056/2013. De fecha dieciséis del mismo mes y año, a través del cual la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informa a esta Órgano descentralizado que:----------

"(...) no se cuenta con ningún procedimiento instaurado al predio en comento, aclarando que bajo el expediente que refiere, es decir, el procedimiento administrativo INVEADF/OV/3977/2012, el mismo se encuentra vinculado al predio ubicado en Juan Pablo II número 129, Colonia Guadalupe Inn en la Delegación Álvaro Obregón, el cual al día de la fecha se encuentra en fase procesal (...)".----------

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-1103-2013 de fecha veintisiete de marzo de dos mil trece, se solicitó a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar el estado procesal en el que encuentra el expediente INVEADF/OV/DUYUS/3977/2012.----------

Sobre el particular, a través del oficio INVEADF/CJ/445/2013 de fecha ocho de abril de dos mil trece y recibido en esta Subprocuraduría el diez de abril del mismo mes y año, la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informa que *"(...) el procedimiento administrativo en comento (...) se encuentra en fase procesal señalada en la fracción IV del artículo 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal (...)"*----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2270-2013 de fecha veintisiete de junio de dos mil trece se solicitó a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Delegación Álvaro Obregón realizar visita de verificación en materia de protección civil, en particular a lo relativo al manejo de productos químicos.--------

Con fecha diecisiete de julio de dos mil trece se recibió oficio DAO/DPCZAR/1285/13 de fecha dieciséis del mismo mes y año, mediante el cual la Dirección de Seguridad Pública de la Delegación Álvaro Obregón informó a esta Subprocuraduría que:----------

> *"(...) personal de esta Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo realiza vista al domicilio en calle Felipe Villanueva y/o Juan Pablo II número 129, esquina Esparza Oteo, Col. Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón, encontrando como razón social* ***JR Quark Solutions****, se efectuó (...) un recorrido al interior de las instalaciones de las Oficinas en mención, en el recorrido, no se encontró el manejo de productos químicos (...) no fue posible que exhibiera el Programa Interno de Protección Civil (...) las oficinas se encuentran cerradas por período vacacional (...)".*----------

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-5386-2012 de fecha nueve de noviembre de dos mil doce y PAOT-05-300/300-2269-2013 de fecha veintisiete de junio de dos mil trece se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón informar a esta Subprocuraduría:----------

- Si en sus archivos obra Licencia de Funcionamiento y/o Aviso de Declaración de Apertura y/o el Aviso correspondiente al Sistema, respecto de algún establecimiento mercantil que funcione en el domicilio antes mencionado.----------
- En caso contrario, instaurar procedimiento de verificación en materia de establecimientos mercantiles.----------

Finalmente el nueve de enero de dos mil trece se notificó mediante correo electrónico y el trece de marzo del mismo año vía estrado, el Informe Parcial con folio PAOT-05-300/320-462-2013 de fecha nueve de enero de dos mil trece, sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, legal funcionamiento y protección civil con motivo de las actividades que se realizan en el domicilio ubicado en la calle Felipe Villanueva número 129 esquina Esparza de Oteo, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón.----------

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. ----------

Del 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 48 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 ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.----------

Del reconocimiento de hechos realizado el quince de noviembre de dos mil doce por personal de esta Subprocuraduría se constató el uso del inmueble para realizar actividades de oficinas, relacionadas con la venta de seguros de todo tipo y no así el uso de productos químicos.----------

Sobre el particular, de la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal se desprende que al predio objeto de denuncia le aplica una zonificación H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% de área libre y densidad (R) Restringida 1 vivienda por cada 500 m2 de la superficie total del terreno) donde el uso de suelo para "oficinas" se encuentra prohibido por no autorizarlo la Tabla de Usos del Suelo Vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.----------

No obstante lo anterior, de las constancias proporcionadas por esa Secretaría se desprende la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio 19294 de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, donde se acredita el uso de suelo para publicidad y promoción, y de acuerdo a lo informado por esa Secretaría a la fecha se considera válido.----------

Por su parte, el Instituto de Verificación Administrativa informó que en sus archivos obra procedimiento administrativo INVEADF/OV/3977/2012, vinculado al predio de referencia y hasta el día de la fecha se encuentra en fase procesal.----------

Así las cosas, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal resolver el procedimiento que inició y en su caso, imponer las medidas y sanciones procedentes. ----------

Legal Funcionamiento y Protección Civil

De la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal se desprende:----------

"(...) ***Artículo 10.-*** *Los Titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal tienen las siguientes obligaciones:*----------

II. Tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso o Permiso; asimismo cuando sea necesario para el funcionamiento del establecimiento mercantil original o copia de la póliza de la compañía de seguros con la cual se encuentra asegurado y del seguro de responsabilidad civil.---

En todo caso, será responsable el titular por negligencia o incumplimiento en la prestación del servicio, salvo causa de fuerza mayor o caso fortuito (...)" ----------

A este respecto, durante el Reconocimiento de Hechos realizado el quince de noviembre de dos mil once por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en el inmueble se realizan actividades de oficina y no así la emisión de olores ni el uso de productos químicos que pudieran generarlos, asimismo se informó al personal antes mencionado que el Aviso estaba en trámite.----------

Sobre el particular, se solicitó a la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, información relacionada con el Aviso o Licencia de funcionamiento, del cual hasta el día de la fecha no se ha recibido respuesta.----------

En este sentido, corresponde a la Delegación Álvaro Obregón asegurarse que el establecimiento mercantil cumpla con la normatividad correspondiente en materia de establecimientos mercantiles.-------

En materia de Protección Civil, la Dirección de Seguridad Pública de la Delegación Álvaro Obregón informó a esta Subprocuraduría que durante el recorrido que personal de esa Demarcación Política realizó al inmueble de referencia no se encontró el manejo de productos químicos, sin embargo no fue posible constatar la existencia del Programa Interno de Protección Civil, debido a que las oficinas estaban cerradas por período vacacional.----------

Así las cosas, en materia de protección civil no se constataron hechos, actos u omisiones que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en la materia, no obstante corresponde a la Delegación Álvaro Obregón verificar que el establecimiento mercantil cuente con el Programa Interno de Protección Civil.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Felipe Villanueva número 129 esquina Esparza de Oteo, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón le aplica una zonificación H/2/60/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 60% de área libre y densidad (R) Restringida 1 vivienda por cada 500 m2 de la superficie total del terreno) y 416 m^2 superficie máxima de construcción, donde el uso de suelo para "oficinas" se encuentra prohibido por no autorizarlo la Tabla de Usos del Suelo vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, no obstante cuenta con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio 19294 de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho que acredita el uso de suelo para publicidad y promoción, y de acuerdo a lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a la fecha se considera válido.----------

- Respecto al legal funcionamiento, en el predio de referencia se realizan actividades relacionadas con la venta de todo tipo de seguros y de acuerdo a lo informado por la Delegación Álvaro Obregón, se constató la razón social ***JR Quark Solutions.*** ----------

- Sobre Protección Civil, de acuerdo a lo señalado por la Delegación Álvaro Obregón en el inmueble objeto de investigación no se encontró el manejo de productos químicos.----------

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.- El predio ubicado en Felipe Villanueva número 129 esquina Esparza de Oteo, Colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón cuenta con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con folio 19294 de fecha veintiuno de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho, que acredita el uso de suelo para publicidad y promoción, y de acuerdo a lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a la fecha se considera válido.----------

SEGUNDO.- En el establecimiento mercantil con razón social ***JR Quark Solutions*** no se encontró el manejo de productos químicos de acuerdo con lo informado por la Delegación Álvaro Obregón. ----------

TERCERO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar respecto del procedimiento que inició y que en el caso las medidas y sanciones aplicables que se hayan impuesto.--

CUARTO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno asegurarse que el establecimiento cuente con Aviso y se apegue a la normatividad vigente.----------

QUINTO.- Corresponde a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo de la Delegación Álvaro Obregón, asegurarse de la existencia del Programa Interno de Protección Civil y que éste cumpla con la normatividad aplicable. ----------

SEXTO.- 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. ----------

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y a la Dirección de Protección Civil y Zonas de Alto Riesgo, ambas de la Delegación Álvaro Obregón y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal para su conocimiento y atención procedente, en el ámbito de sus respectivas competencias.----------

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

C.c.p.- Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior *conocimiento.*

CMRR/MVS/AQR