

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2833-SOT-1133

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 2020**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2833-SOT-1133, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

## ANTECEDENTES

Con fecha 09 de julio de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Rayo número 11, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de julio de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se denuncian presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). No obstante, derivado de las investigaciones realizadas a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo que se realizó el estudio correspondiente de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial. -

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil, como son: Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México) vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal (actualmente Ciudad de México), 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 presente y futuras del Distrito Federal. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las normas de ordenación**. -----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, 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 de la Ciudad de México**, 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. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la referida Ley, disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares**, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

Por su parte, el artículo 45 de la multireferida Ley, establece que los usos del suelo que se establezcan en **los programas** o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de la Ley de referencia, **respetaran los derechos adquiridos** por los propietarios o poseedores de predios o sus causahabientes que de manera **continua y legítima**, hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables. Los derechos adquiridos **prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate**. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**. -----

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que el **Registro de Planes y Programas expedirá** los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, **los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos**, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el **aprovechamiento legítimo y continuo** tienen los

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2833-SOT-1133

propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, **con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.**-----

Por otra parte, el artículo 89 de la referida Ley, prevé que las constancias, **certificados**, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados mediando error**, dolo o mala fe, **serán declarados nulos por la Administración Pública**. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En este sentido, el artículo 15 BIS 4 fracción XVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, establece que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial podrá solicitar a las autoridades administrativas y jurisdiccionales competentes, la ejecución de la cancelación o revocación de licencias, autorizaciones, permisos, certificados y registros dictados en contra de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial en la Ciudad de México, adjuntando las constancias que acrediten dichas irregularidades. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70 % mínimo de área libre y densidad "R" una vivienda cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo para **oficinas** se encuentra **prohibido**, tal y como se observa en la siguiente imagen: -----

Simbología

Uso Permitido

Uso Prohibido

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

	H	HO	HC	HM	CB	E	I	EA	AV
	Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Industria	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Oficinas y despachos, servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal									

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2833-SOT-1133

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento de oficinas. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres;* en fecha 25 de febrero de 2020, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al inmueble objeto de análisis, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose un portal electrónico que publicitaba el establecimiento denunciado (<https://propiedades.com/inmuebles/oficina-en-venta-rayo-jardines-del-pedregal-df-6255282>), en el que se advierte, que el inmueble objeto de análisis se encuentra en renta para oficinas. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor y/o encargado del predio ubicado en Calle Rayo número 11, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Al respecto, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y aportó las siguientes documentales en copia simple: -----

- Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998, para oficinas administrativas, con una superficie de uso de 852 m<sup>2</sup>. -----

Ahora bien, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionar copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta. -----

Respecto de los supuestos derechos adquiridos que se pretenden hacer valer en el Certificado referido, es importante señalar que existen inconsistencias por cuanto a su origen legítimo y continuidad, toda vez que de la información y las documentales proporcionadas por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, se desprende que el uso de suelo registrado desde 01 de enero de 2002 el uso ejercido fue **habitacional**, asimismo, cuenta con registro del año 1972 que el destino del predio era baldío, en 1998 como uso habitación y en la actualidad como habitacional. -----

Por otro lado, suponiendo sin conceder que se hubiesen acreditado los derechos adquiridos referidos, existen inconsistencias en el origen legítimo y continuidad de los mismos, toda vez que de conformidad con la información proporcionada por la Alcaldía, se cuenta con una Declaración de Apertura para establecimiento mercantil del año 2001, es decir, no ejerció dichos derechos durante tres años, por lo que de conformidad con el artículo 22 fracción IV apartado b) segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano para

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2833-SOT-1133

el entonces Distrito Federal, se encuentran en el supuesto de prescripción de los derechos adquiridos que se pretenden acreditar. -----

En este sentido, del análisis realizado a las citadas documentales, existe convicción de que el establecimiento denunciado no cuenta con los derechos adquiridos, como se pretende acreditar con la Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998, por lo que fue emitida con error toda vez que existen inconsistencias en el origen legítimo y la continuidad de los mismos, por lo que procede en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México iniciar las acciones tendientes a dejar sin efectos la citada documental. -----

En conclusión, existen incumplimientos en materia de uso de suelo, ya que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998, se emitió con error, por lo que procede en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de contar con el Certificado referido, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

## 2.- En materia de establecimiento mercantil.

La Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, determina en su artículo 1, que las disposiciones contenidas en ese ordenamiento son de orden público e interés general y tienen por objeto regular el funcionamiento de los establecimientos mercantiles de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la fracción XV del artículo 2 en relación con el artículo 35 de dicho ordenamiento, establece que son considerados de bajo impacto los establecimientos, aquellos que realicen actividades 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. ----

Al respecto, los **establecimientos mercantiles con giro de bajo impacto**, en términos del artículo 39 de la Ley en cita, **para obtener el Aviso para su funcionamiento**, el uso que se pretende ejercer deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa no fue posible identificar el uso que se le da a dicha instalación, no obstante, de la consulta que se realizó en internet, se advierte que el inmueble denunciado se renta para el uso de oficinas. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor y/o encargado del predio ubicado en Calle Rayo número 11, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Al respecto, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y aportó las siguientes documentales en copia simple: -----

- Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil con número de folio AOAVACT2013-07-05-00084873 de fecha 05 de julio de 2013, con giro de oficinas. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2019-2833-SOT-1133

Por lo tanto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó que cuenta con Aviso de ingreso con número de folio AOAVREG-2013-07-05-00084822 de fecha 05 de julio d 2013, con giro de oficinas. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a esa Dirección General, ejecutar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, el establecimiento mercantil con giro de oficinas, cuenta con Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles con número de folio AOAVREG-2013-07-05-00084822 para su funcionamiento, sin embargo, al haber sido emitido con base en la Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998, se encuentra viciado de nulidad, por lo que, incumple con el artículo 31 de la Ley de Establecimiento Mercantiles para la Ciudad de México. -----

Por lo tanto, corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Aviso con número de folio AOAVREG-2013-07-05-00084822, toda vez que se encuentra viciado de nulidad al haberse emitido con base al Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998. -----

Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar la visita verificación en materia de establecimiento mercantil y uso de suelo solicitada, así como imponer las sanciones que a derecho procedan. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Rayo número 11, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **H/2/70/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70 % mínimo de área libre y densidad "R" una vivienda cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, en donde el uso de suelo para **oficinas se encuentra prohibido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento del establecimiento mercantil; no obstante de las pruebas proveídas y de la consulta por internet realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de oficinas en el inmueble objeto de análisis. -----
3. Existen incumplimientos en materia de uso de suelo, ya que el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998, se emitió con error, por lo que procede en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en caso de contar con el Certificado referido, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos, en términos de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2833-SOT-1133

5. Cuenta con Aviso de ingreso con número de folio AOAVREG-2013-07-05-00084822 para su funcionamiento, sin embargo, al haber sido emitido con base en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998, se encuentra viciado de nulidad, por lo que, incumple con el artículo 39 de la Ley de Establecimiento Mercantiles. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, iniciar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Aviso de ingreso con número de folio AOAVREG-2013-07-05-00084822, toda vez que se encuentra viciado de nulidad al haberse emitido con base al Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CE600130/1998 con fecha de ingreso 22 de enero de 1998. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, ejecutar la visita verificación en materia de establecimiento mercantil y uso de suelo solicitada, así como imponer las sanciones que a derecho procedan. -----

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: -----

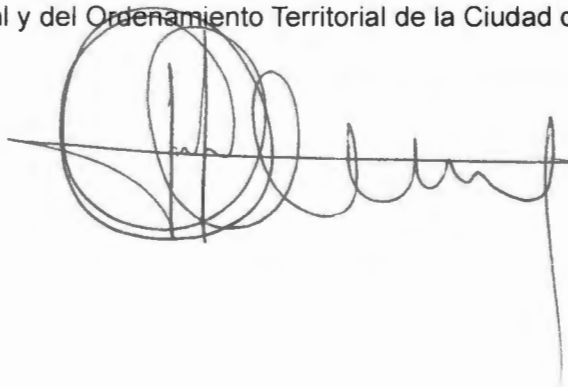
----- **RESUELVE** -----

**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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JANC/MBB/EARC