



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-132-SOT-28

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

08 ENE 2016

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-2015-132-SOT-28, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de enero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento de las oficinas de la empresa denominada "Petrol & Import, S.A de C.V.", ubicada en calle Acordada, número 79, colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, notificado mediante estrados de esta Procuraduría, en fecha 25 de septiembre de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 2 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar la existencia de oficinas de la empresa denominada "Petrol & Import S.A. de C.V ", para la comercialización de aditivos y lubricantes.-----

Requerimientos a las autoridades

Con relación a los hechos denunciados, se solicitó información a las siguientes autoridades del Distrito Federal, que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones así como de verificación: Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 3º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
PAOT-MX

T. 5255.0720 ext. 12011



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-132-SOT-28

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-0204-2015 de fecha 25 de febrero de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente PAOT-2015-132-SOT-28, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó vía estrados de esta Subprocuraduría, en fecha 25 de septiembre de 2015.-----

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. -----

Los hechos denunciados se refieren a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por el funcionamiento de las oficinas de la empresa denominada "Petrol & Import S.A. de C.V", ubicada en calle Acordada, número 79, colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-----

Desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, 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 presentes y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal.** -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.** -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelin 202, 5º Piso,
Cal. Benito Juárez, Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
mailto:paot@paot.gob.mx

T: 5268-0700, ext. 11011

Página 2 de 6



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-132-SOT-28

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, 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 otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento establece que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos es 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 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 cuanto hace **al establecimiento mercantil**, el artículo 2 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal define al **establecimiento mercantil** como el 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. -

La fracción XV del artículo 2 de la Ley en comento, prevé la definición de **Giro Mercantil como la actividad comercial lícita que se desarrolla en un establecimiento mercantil, permitida en las normas sobre uso de suelo**. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de dicha Ley sean compatibles al giro mercantil y que se ejerzan en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral. -----

Adicionalmente, la fracción XXII del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel 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 la Ley. -----

Se entiende por Giro de Bajo Impacto, de conformidad con el artículo 2 fracción XIV de la Ley enunciada, 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 vecinal. -----

Aunado a lo anterior, la fracción VIII del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideren de **Bajo Impacto** a los establecimientos no comprendidos en el Título VI de esta Ley, en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
CP 06700, México, D.F.
paot.dfx

T 5266-0780, ext. 13011



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-132-SOT-28

El artículo 38 de la Ley de referencia, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar **el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles**, proporcionando la información señalada en el propio artículo. Asimismo, el artículo 39 establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior, permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**.-----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de desarrollo urbano vigente en Benito Juárez, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/3/20 B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno); donde **el uso de suelo para oficinas se encuentra PROHIBIDO**.--

Asimismo, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que **el inmueble objeto de denuncia funciona como oficinas** de la empresa "Petrol & Import S.A. de C.V."-----

En virtud de lo anterior, se determina que **las actividades realizadas en el inmueble objeto de denuncia, no se encuentran permitidas** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. No obstante, durante la diligencia realizada el día 14 de enero de 2015, el encargado de dicho establecimiento exhibió ante esta Autoridad, copia de la **Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos**, con número de folio CE601004/1998, de fecha 29 de mayo de 1998, en el que se acredita el uso de suelo para oficinas, en una superficie de 503.0 m², así como el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, de fecha de 08 de enero de 2008; dichas documentales coinciden en todas sus partes con las documentales proporcionadas por la Subdirección de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, así como por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----

Por su parte, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó visita de verificación bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2006/2014, por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de ese Instituto, concluir dicho procedimiento y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Adicionalmente, dichas oficinas cuentan con Aviso de Declaración de apertura para Establecimiento Mercantil con folio 0003, de fecha 08 de enero de 2008. Sin embargo, el numeral **Séptimo** Transitorio de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente, indica lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 252, 5º Piso,
Calle Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06730, México, D.F.
paot@pao.df.gob.mx

1/5205-0730, ext. 14011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-132-SOT-28

Los titulares de establecimientos mercantiles que a la fecha de entrada en vigor de esta Ley se encuentren funcionando con declaración de apertura o licencia de funcionamiento ordinaria o licencia de funcionamiento especial, tendrán la obligación de ingresar el Aviso o Solicitud de Permiso al Sistema, en un plazo de doce meses, el cual se contará a partir de que inicie la operación de dicho Sistema, trámite que no generará pago alguno de derechos.-----

Adicionalmente, la Dirección General Jurídica y de Gobierno Delegación Benito Juárez emitió Orden de visita de verificación con el número de expediente **CV/EM/157/2015**, por lo que corresponde a esa Dirección General, concluir el referido procedimiento mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente y enviar a esta Entidad copia del citado instrumento.-----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en calle Acordada, número 79, colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20 B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad Baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), donde el **uso de suelo para oficinas se encuentra PROHIBIDO**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. Cuenta con **Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos**, con número de folio **CE601004/1998** de fecha 29 de mayo de 1998, en el que se acredita el uso de suelo para oficinas en una superficie de 503.0 m², expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Departamento del Distrito Federal.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia y funcionamiento de oficinas de la empresa "Petrol & Import, S.A de C.V."-----
3. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizó visita de verificación con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2006/2014, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, concluir dicho procedimiento mediante la Resolución Administrativa correspondiente, y enviar a esta Entidad copia del citado instrumento.-----
4. Las oficinas objeto de investigación cuentan con Aviso de Declaración de apertura para Establecimiento Mercantil con folio 0003, de fecha 08 de enero de 2008, ante la Delegación Benito Juárez.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Mediana 202, 5ª Pta.,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot@paot.mx

T: 5266-0380 ext. 14011



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-132-SOT-28

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, concluir el procedimiento **CV/EM/157/2015** mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente, así como requerir al particular la tramitación de Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimiento Mercantiles (SIAPEM), y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5266-0780, ext. 14011