RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de septiembre de dos mil once. ----------

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción II, 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-2011-1105-SOT-510, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha tres de junio de dos mil once, una persona que en apego al artículo 38 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, ratificando ante este organismo descentralizado la denuncia presentada el mismo día, mes y año, mediante el cual señala la presunta contravención al uso de suelo por la falta de permisos y/o licencias de una tienda de abarrotes, la cual obstruye áreas comunes de unidad habitacional, en el predio ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo, de fecha nueve de junio de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y legal funcionamiento del local comercial ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-1105-SOT-510, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico del día catorce de junio de dos mil once. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo del Acuerdo PAOT-05-300/300-2925-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán, a efecto de realizar un reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la cual se hace constar, entre otros, lo siguiente: ----------

Acta de fecha quince de junio de dos mil once. "(...) *desde el espacio público* (...) *se observa una tienda de abarrotes con No. de local 12, apreciándose afuera del mismo, cajas de plástico para refrescos, así como una torre de plástico para garrafones de agua.* (...) *No se observa obstrucción al paso peatonal.* (...)". ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2926-2011, de fecha nueve de junio del dos mil once, esta Subprocuraduría notificó al Propietario, Encargado y/o Poseedor de la tienda de abarrotes ubicada en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán, lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo. ----------

www.paot.org.mx

Por otro lado, con fecha siete de junio de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informe la zonificación aplicable y usos del suelo permitidos para el predio ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria FOVISSSTE, Delegación Coyoacán. ----------

Al respecto, el dos de agosto de dos mil once, se recibió el comunicado con folio interno 2054 mediante el cual la Dirección General de Administración Urbana informó lo que a continuación se transcribe: ----------

> "(...) *En lo concerniente a la zonificación correspondiente de dicho predio, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H 5/50/M (Habitacional, cinco niveles máximos de construcción 50% de área libre y densidad media 1 vivienda por cada 50 m2 de terreno).* (...) *Los usos permitidos predio de interés de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (sólo en planta baja).* (...)". ----------

El diecisiete de junio de dos mil once, personal adscrito a esta unidad administrativa consultó el sistema de información geográfica ubicado en la página Web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, desprendiéndose que al predio relacionado con los hechos denunciados le corresponde la zonificación H 5/50/M (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad media de 1 vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3241-2011, de fecha veinte de junio de dos mil once, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informara si existían antecedentes de la Licencia de Funcionamiento o Declaración de Apertura para el establecimiento ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, en esa demarcación, de no existir antecedentes, iniciar procedimiento administrativo de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las sanciones y medidas procedentes. ----------

Al respecto, el seis de julio del dos mil once se recibió el oficio DGJG/2130/2011 de fecha treinta de junio del año en curso, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó lo que a continuación se transcribe: ----------

> "(...) *después de realizar una búsqueda en el archivo de la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos, y en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SIAPEM),* ***no se localizó algún antecedente*** *de la Licencia de Funcionamiento o Declaración de Apertura otorgada para el establecimiento;* (...) *en consecuencia, comunico a Usted que esta Dirección General giró oficio a la Subdirección de Verificación y Reglamentación de este Órgano Político Administrativo, a efecto de que se realice la visita de verificación de dicho establecimiento mercantil y así estar en posibilidades de iniciar procedimiento administrativo que corresponda.* (...)". ----------

En relación a lo anterior, el veinticinco de julio de dos mil once se recibió el oficio DGJG/SVR/831/11 de fecha seis de julio del año en curso, mediante el cual el Subdirector de Verificación y Reglamentación de la Delegación Coyoacán, informó lo que a continuación se transcribe: ----------

"(...) *se realizó visita de verificación el día 14-junio-2011 con el número de expediente DGJG/SVR/120/11-EM.* (...) *en cuanto a la visita de verificación ya realizada le informo que fue enviada a la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones para el seguimiento correspondiente.* (...)". ----------

Mediante los oficios número PAOT-05-300/300-4082-2011 y PAOT-05-300/300-4522-2011, de fechas veintidós de julio y diecisiete de agosto de dos mil once, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, instrumentara la visita de verificación en materia de uso de suelo, en el predio ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán, imponiendo en su caso las sanciones que resulten procedentes.-

Al respecto, el seis de septiembre del dos mil once se recibió el oficio INVEADF/DVMAC/4140/2011, de fecha treinta de agosto del año en curso, mediante el cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa, informó lo que a continuación se transcribe: ----------

"(...) *Con fecha 09 de agosto del año en curso, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto procedió a ejecutar la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1838/2011 al establecimiento ubicado en Calle Q, Local número doce (12), Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán.* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-73-2011 de fecha veinticinco de julio de dos mil once, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante 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

Uso de suelo

El artículo 1 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que dicha Ley tiene por objeto determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; mientras que el artículo 2 fracción VII de la citada Ley establece que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural optimizando el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo, así mismo el artículo 51 fracción I de la ley antes citada establece que el suelo urbano se clasifica en habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y áreas verdes.----------

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone en su artículo 43, señala que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano. ----------

De igual forma el artículo 3 fracción XXI, de la ley antes mencionada, establece que las Normas Generales de Ordenación, son las normas que regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular. Al respecto la Norma de Ordenación número 13, denominada "Norma para Locales distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)", señala que los locales con uso distinto al habitacional

www.paot.org.mx

establecidos con anterioridad a la normatividad vigente en los Programas Delegacionales, previa obtención del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos adquiridos, podrán cambiar de giro, de acuerdo con lo permitido en la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), siempre y cuando el uso cumpla con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y dicho cambio sea autorizado por la Delegación correspondiente, de conformidad con la normatividad aplicable a los establecimientos mercantiles y número 14, denominada "Norma para Usos del Suelo Dentro de los Conjuntos Habitacionales", señala que en vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando se trate de usos de bajo impacto urbano, se proponga en planta baja, no se invadan áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. En este sentido el artículo 14 del Reglamento de la Ley en cuestión establece que se entenderá por uso de bajo impacto urbano aquellos establecimientos que se ubiquen en planta baja con accesos directos a la vía pública y cuyos proceso de comercialización se desarrollen al menudeo; que no invadan la vía pública; no ocasionen congestionamientos viales; no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos; no utilicen materiales peligrosos y no emitan humos ni residuos perceptibles por los vecinos del lugar. ----------

De esta forma, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, respecto del predio ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán, resultando que el uso de suelo permitido es H 5/50/M, esto es, Habitacional de 5 niveles máximos de construcción, 50% de área libre, en la cual se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia; prohibiéndose los usos que puedan alterar su vocación netamente habitacional.----------

En relación a lo anterior, el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 20 de enero de 2011, establece que se podrá destinar una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto, distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo. En este sentido, la venta de abarrotes y comestibles en general es considerada como un establecimiento mercantil de bajo impacto, toda vez que se encuentra en el listado del artículo 53 de la Ley en cita, teniendo la fracción VIII, por lo que le resulta aplicable lo preceptuado en el artículo 37 de la Ley en mención. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día quince de junio de dos mil once, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se asentó, entre otras cosas, la existencia de una tienda de abarrotes ubicada en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán .----------

Adicionalmente, el seis de septiembre del dos mil once se recibió el oficio INVEADF/DVMAC/4140/2011, de fecha treinta de agosto del año en curso, mediante el cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa, informó que se realizó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1838/2011 al predio de interés, por lo que se estará a lo determinado por dicha autoridad en la Resolución procedente.----------

WWW.PAOT.ORG.MX

Respecto del Legal Funcionamiento

De conformidad con el artículo 2, fracción III, de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente, las personas físicas y morales deben contar con el "Aviso" mediante el cual se acredita el cumplimiento de los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto. Asimismo, de conformidad con el artículo 10, apartado A, fracción II, los titulares de los establecimientos mercantiles de bajo impacto deben tener en el establecimiento original o copia certificada del Aviso.----------

El "Aviso" antes mencionado, de conformidad con la fracción III del artículo 2 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, se refiere a la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del sistema informático establecido por la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto. ----------

Por su parte, el transitorio séptimo de la ley en comento, señala que los titulares de establecimientos mercantiles que a la fecha de entrada en vigor de la misma (3 de marzo de 2011) se encuentren funcionando con declaración de apertura, tendrán la obligación de ingresar el Aviso, en un plazo de seis meses, el cual se contará a partir de que inicie la operación de dicho Sistema, en cuyo caso no se generará pago alguno de derechos. ----------

En el presente caso, las actividades desarrolladas en el local para la venta de abarrotes corresponden a un establecimiento mercantil de bajo impacto, de conformidad con la fracción XIV del artículo 2 y 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, por tratarse de actividades relativas a la compraventa de bienes y prestación de servicios que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de impacto zonal y de impacto vecinal. Por lo cual las obligaciones antes mencionadas le son aplicables a dicho establecimiento.----------

Derivado de lo anterior, el veinticuatro de agosto del dos mil once se recibió el oficio DGJG/2130/2011 de fecha treinta de junio del año en curso, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que el predio de interés no cuenta con antecedente alguno que ampare su legal funcionamiento por lo que se giró oficio a la Subdirección de Verificación y Reglamentación de dicha Entidad, a efecto de que se realice la visita de verificación de dicho establecimiento mercantil y así estar en posibilidades de iniciar el procedimiento administrativo que corresponda. ----------

Al respecto, el veinticinco de julio de dos mil once se recibió el oficio DGJG/SVR/831/11 de fecha seis de julio del año en curso, mediante el cual el Subdirector de Verificación y Reglamentación de la Delegación Coyoacán, informó que realizó visita de verificación el día catorce de junio de dos mil once con el número de expediente DGJG/SVR/120/11-EM. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. El inmueble localizado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán, se encuentra en H 5/50/M (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad media de 1 vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del

terreno, donde el uso de suelo para tienda de abarrotes se encuentra prohibida de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. ----------

2. No obstante lo anterior deberá de considerarse que de acuerdo al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles para el Distrito Federal, las tiendas de abarrotes se consideran de bajo impacto con actividades relativas a la compraventa de bienes y prestación de servicios ubicado en zonificación habitacional, razón por la cual los hechos denunciados se hicieron del conocimiento de la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa y de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, a fin de que realizaran las acciones procedentes en materia de uso de suelo y establecimientos mercantiles, respectivamente.----------

3. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informó que no cuenta con antecedente alguno que ampare su legal funcionamiento, por lo cual la Subdirección de Verificación y Reglamentación de dicha demarcación, inició procedimiento de verificación al inmueble ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán.. ----------

4. La Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa, realizó la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1838/2011 en materia de uso de suelo al inmueble ubicado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán. ----------

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 lo establecido en 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 inmueble localizado en Calle Q, Local 12, Colonia Alianza Popular Revolucionaria, Delegación Coyoacán, se encuentra en H 5/50/M (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad media de 1 vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno, donde el uso de suelo para tienda de abarrotes se encuentra prohibida de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, sin embargo dicha actividad está considerada de bajo impacto encuentra de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. ----------

Derivado de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa y de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, iniciaron procedimientos de verificación en materia de uso de suelo y establecimientos mercantiles, respectivamente, por lo que se estará a lo determinado por dichas Autoridades en las Resoluciones procedentes.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal a fin de que informe el resultado de los procedimientos iniciados. ----------

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

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que constituyan una contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

SEXTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado Licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

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

JLGM/CSC/FQR