



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-375-SOT-80

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 29 MAY 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, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-375-SOT-80, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 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 del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución la "(...) *contravención al uso de suelo puesto que una casa habitación es ocupada como bodega de materiales tóxicos (resinas para la elaboración de tapetes y productos de plásticos dicha bodega es denominada "plastimar" (...)*", en el inmueble ubicado en calle Liszt número 166, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 10 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano por las actividades desarrolladas en el inmueble ubicado calle Liszt número 166, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO, del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en donde se hizo constar lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de 29 de enero de 2015: -----

"(...) se observa un inmueble con fachada de aproximadamente 15 metros, compuesto con muros, zaguán, puerta y ventana de material metálico (...) El zaguán tiene rotulado "PLASTIMAR, SE HACEN FLETES (...), la puerta tiene marcado el número 166 (...) frente al inmueble se encuentra estacionada una camioneta la cual tiene rotulado "GRUPO PLASTIMAR Liszt # 164, col. Peralvillo México D.F. (...) e-mail-mar@hotmail.com, FABRICANTES DE PLASTISOL; BIÓXIDO de TITANIO, PLASTICOS EN GENERAL Y DE INGENIERIA, RESINAS, EMULSIÓN, SUSPENSIÓN (...) al asomarnos a la ventana de la fachada se observa parte del interior constatando que dicho inmueble se divide en dos áreas las cuales son delimitadas a base de un muro de tabique, con marco un marco donde se puede acceder de un área a otra.



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-375-SOT-80

En la primer área se encuentra un cuerpo constructivo deteriorado de un nivel a doble altura (...) en la otra área (...) se encuentra un cuerpo constructivo de dos niveles con características (...) de vivienda (...) y tres automóviles particulares estacionados [en ambos lugares no se observa persona alguna] (...).-----

Reconocimiento de hechos de 08 de abril de 2015: -----

"(...) se observa el predio objeto de denuncia, siendo que la parte del zaguán que se encontraba rotulada con la leyenda Plastimar, constatada durante el primer reconocimiento de hechos fue cubierta con pintura (...) se observa (...) que [a] la camioneta pickup que se encuentra estacionada frente al inmueble (...) [le retiraron] los rótulos que hacían alusión a la razón social en comento (...) somos atendidos por una persona de [género] femenino (...) quien (...) manifiesta (...) [ser] la albacea del inmueble, toda vez que se encuentra intestado (...) al cabo de 10 minutos llega al domicilio una persona de género masculino (...) quien se ostenta como propietario del establecimiento con razón social "Cuba Plastic" S. A. de C. V., manifestando que Plastimar no existe (...) informa que el número oficial del establecimiento en cuestión es el número 164 de la calle Liszt y no así el 166, (...) se dedica a la compra y venta de plástico, contando con un área del inmueble acondicionada como bodega (...) que en días pasados fue sujeto de una visita de verificación por parte del INVEADF (...)." -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-300/310-307-2015 dirigido al Propietario, Encargado y/o Representante Legal del establecimiento objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto de los hechos denunciados. Al respecto, en fecha 13 de abril de 2015, compareció en las oficinas que ocupa esta Procuraduría, quien se ostentó como propietario del establecimiento, quien manifestó lo siguiente: -

"(...)" Mi domicilio es el ubicado en calle Liszt número 164, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, y no así el número 166 de la calle de referencia, el cual utilizo como vivienda y para el establecimiento mercantil denominado "CUBA PLASTIC S. A. DE C. V" (desde el 2012) (...) las actividades que realizó son la compra y venta de materia prima (plástico), así mismo cuento con plastificadores (DOP o DnOP) y bultos de resina, en el sitio no se realizan actividades de fabricación o producción. No cuento con las documentales que acrediten el legal funcionamiento; sin embargo, se están haciendo los trámites correspondientes ante las autoridades competentes: Cabe señalar que fui sujeto a un procedimiento de verificación por parte del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual me encuentro substanciado "(...)". -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (consulta en la página Web del Sistema de Información Geográfica <http://ciudadmex.df.gob.mx/>) De la consulta realizada se constató que



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-375-SOT-80

al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0956-2015, de fecha 23 de febrero de 2015) Visita de verificación, en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) aplicando las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1839/2015, de fecha 24 de marzo de 2015, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que en fecha 05 de marzo de 2015, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/460/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-209-2015, de fecha 26 de febrero de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó vía correo electrónico. -----

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, 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 presunto incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), por utilizar una parte del inmueble como bodega para almacenar plásticos. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron incumplimientos en materia de establecimientos mercantiles, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo establecido en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y 60 de su Reglamento. -----

Respecto a la ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados.

La persona denunciante refirió que el sitio de denuncia se localiza en calle Liszt número 166, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc. No obstante, de los reconocimientos de hechos realizados, así como la información proporcionada por el propietario del establecimiento objeto de denuncia, se tiene que el inmueble objeto de denuncia es el ubicado en calle Liszt número 164, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc. -----

En virtud de lo anterior, para los efectos de la presente investigación se entenderá que el predio objeto de investigación es el ubicado en calle Liszt número 164, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc.-



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-375-SOT-80

Desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone 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 presente y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento señalan 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 señala que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**-----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia señala que el **ordenamiento territorial**, comprende el **conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos**, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, **la zonificación** y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Por cuanto hace al establecimiento mercantil, el artículo 2 fracción III de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente, define que **se entenderá como Aviso a la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de 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**, colocación de enseres en la vía pública, cambio de giro mercantil, suspensión o cese de actividades, traspaso del establecimiento mercantil. -----

Adicionalmente, la fracción XXI del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel programa informático que establezca la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, a través del cual los particulares presentarán los Avisos y Solicitudes de Permisos; refiriéndose al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -----

La fracción XV del artículo 2 en relación con el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, establecen la definición legal 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; teniendo la obligación de ingresar el Aviso correspondiente para este tipo de giros, permitiendo al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, **el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-375-SOT-80

En complemento a lo anterior, mediante comparecencia del propietario de "CUBA PLASTIC S. A. de C.V", se tuvo conocimiento que no cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades realizadas en el inmueble objeto de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), quien informó que en fecha 05 de marzo de 2015, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/460/2014, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

Por lo anterior, corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, concluir el procedimiento administrativo de referencia, mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente; imponiendo las sanciones procedentes, enviando copia a esta Entidad de dicho instrumento. -----

Así mismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar el procedimiento administrativo de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles, aplicando las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Liszt número 164, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), en donde los usos del suelo para bodega y/o almacén de productos no perecederos, compra y venta de plásticos, no se encuentran **PERMITIDOS**. -----
2. En el inmueble de referencia, se acondicionó un espacio para utilizarlo como bodega y se realizan actividades de compra y venta de plástico, a nombre de la razón social "CUBA PLASTIC S. A. de C.V". -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano y establecimientos mercantiles, toda vez que las actividades realizadas no son **compatibles con el uso de suelo permitido para el predio, POR LO QUE NO ES REGULARIZABLE**, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal. -----
4. El inmueble objeto de investigación, fue sujeto a procedimiento de verificación en materia de uso del suelo, dentro del expediente número INVEADF/OV/DUYUS/460/2015, por parte de la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, concluir dicho procedimiento mediante la resolución administrativa; imponiendo las sanciones aplicables, enviando a esta Entidad copia del citado instrumento. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles e imponer las



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-375-SOT-80

En este orden de ideas, la fracción XIV del artículo anteriormente señalado, dispone que para los efectos esa Ley, se entenderá por **Giro de Bajo Impacto** 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. -----

Aunado a lo anterior, la fracción XVI del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideran de **Bajo Impacto a los establecimientos mercantiles no comprendidos en el Título VI (impacto zonal y vecinal), en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro.** -----

Los establecimientos mercantiles de bajo impacto deberán, en términos del artículo 38 de la Ley de la materia, ingresar el aviso al Sistema para su funcionamiento proporcionando, entre otra información, la siguiente: -----

"(...) I. Nombre o razón social del solicitante, (...)

II. Denominación o nombre comercial del establecimiento mercantil y ubicación del mismo; (...)

IV. Ubicación y superficie total del local donde pretende establecerse el giro mercantil;

V. Giro mercantil que se pretende ejercer; (...)" -----

Aunado a lo anterior, de conformidad con el artículo 11 fracción VII de la Ley en comento, **que queda prohibido a los titulares de los establecimientos utilizar la vía pública como estacionamiento, para la prestación de los servicios o realización de las actividades propias del giro mercantil de que se trate**, salvo aquellos casos en que lo permita expresamente la Ley y se cuente con el Aviso correspondiente. -----

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en calle Liszt número 164, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), en donde el uso del suelo para para bodega y/o almacén de productos no perecederos (plásticos), no se encuentra **PERMITIDO**.-----

Al respecto, del primer reconocimiento de hechos realizados al sitio de denuncia, del cual se levantó el acta circunstanciada respectiva, se hizo constar que se observó que tanto el zaguán del inmueble, así como en un vehículo que se encontraba estacionada frente al inmueble, se ostentaba con rótulos de la razón social "PLASTIMAR", sin observar actividades de fabricación; no obstante, del segundo reconocimiento de hechos realizado, se constató que los rótulos fueron retirados, siendo que quien se ostentó como propietario del establecimiento denominado "CUBA PLASTIC S. A. de C.V.", refirió que plastimar no existe y que en el inmueble realiza actividades de compra y venta de plástico, contando con un área del inmueble acondicionada como bodega. -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-375-SOT-80

medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando 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 Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc; 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.-----

EMG/IGP/WEB/JDN