RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 ENE 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 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-2013-3046-SOT-1389, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 17 de diciembre de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I 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 denunció ante esta Institución *"(…) la contravención al uso de suelo al emplear un departamento de uso habitacional como afianzadora y papelería, aunado a que hace tres semanas aproximadamente se derribó un árbol (…)"*, en el predio ubicado en calle Aldama número 53, departamento 1, entre Violeta y Mina, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada debido a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y derribo de un árbol en el predio ubicado en Aldama número 53, departamento 1, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc; dicho acuerdo se notificó en fecha 27 de enero de 2015, mediante los estrados de esta Subprocuraduría.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de enero de 2014: *"(…) Observamos un inmueble de dos niveles marcado con el número 53,* [en la planta baja] *del lado izquierdo* [de dicho inmueble] *existen dos locales comerciales, uno dedicado a la consultoría de finanzas y abogados sin razón social, el otro es una papelería con centro de copiado, denominado "ALDAMA"; ambos establecimientos se encuentran operando. Frente al inmueble se observan 3 individuos arbóreos en pie, sin signos de poda reciente, no se observan tocones en la banqueta (…)".* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de enero de 2015: *"(…) observamos dos establecimientos mercantiles, un centro de copiado con papelería y una afianzadora, los cuales se encuentran abiertos y operando, al momento de la presente visita observamos tres árboles en pie, no existen tocones o restos de poda(…)"* ----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, que al inmueble, le aplica la zonificación **H4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción de altura máxima, 20% de área libre).----------

A la *Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc*.- (of. PAOT-05-300/300-0304-2015 de fecha 22 de enero de 2015). Licencia de Funcionamiento, Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, de cada uno de los establecimientos; así como llevar a cabo visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles. ----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (Of. PAOT-05-300/300-0305-2015, de fecha 22 de enero de 2015.). Visita de verificación administrativa en materia desarrollo urbano (uso de suelo), en su caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-828-2014, de fecha 15 de septiembre de 2014, esta Subprocuraduria informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento. Dicho oficio fue notificado en fecha 27 de enero de 2015, mediante los estrados de esta Subprocuraduría. ----------

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 Procuraduria 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 posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y derribo de un árbol en el predio ubicado en calle Aldama número 53, departamento 1, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc.----------

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. ----------

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 prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona.----------

De acuerdo con el artículo 2 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, dispone que un **establecimiento mercantil** es aquel **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 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**. ----------

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio le corresponde la zonificación H4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción de altura máxima, 20% de área libre); y de conformidad con la tabla de uso del suelo de la carta de divulgación del programa referido, el uso de suelo para papelería y centro de copiado se encuentra **PERMITIDO; el uso de suelo para oficinas, despachos o consultorios**, se encuentra **PROHIBIDO**. --------

Derivado de los reconocimientos de hechos practicados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia y funcionamiento de dos establecimientos mercantiles, uno de ellos dedicado a asesoría legal (fianzas) y uno más de centro de copiado y papelería. ----------

Derivado de la investigación realizada por esta Entidad, se desprende que el uso de suelo de **Papelería y/o Centro de copiado se encuentran permitidos**; para el caso del funcionamiento de una **afianzadora (despacho) se encuentra prohibido**, motivo por el cual se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) **al establecimiento mercantil con giro de afianzadora (despacho)**. ----------

Corresponde a dicho Instituto informar a esta Entidad el resultado de dicha visita de verificación; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ----------

Asi también, se solicitó a la Dirección General de Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, enviara las documentales que acrediten el legal funcionamiento de dichos establecimientos, y llevara a cabo visita de verificación en materia de establecimiento mercantiles; por lo que corresponde a dicha Dirección General enviar el resultado de las visitas de verificación; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; en enviando copia de las resoluciones que al efecto se emitan. ----------

Derribo de arboles

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para el Distrito Federal, establecen que **para realizar la poda, derribo y/o trasplante de árboles se requiere autorización previa de la Delegación respectiva**, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda y/ trasplante de árboles, aunado a respetar lo contemplado por la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen la poda, derribo y/o trasplante de árboles .----------

Para el caso que nos ocupa, de acuerdo con los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se observó que frente al predio existen tres árboles en pie de nombre común en buenas condiciones fitosanitarias, los cuales no muestran poda reciente ni se observó tocón resultado de algún derribo ubicado en la banqueta frente a dichos establecimiento.----------

Ahora bien, esta Entidad realizó una consulta al programa Google Earth con la herramienta Street View, donde constató que frente del predio motivo de investigación, desde el año 2008, existen únicamente los tres árboles referidos, los cuales corresponden a los observados durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría; lo cual es considerado un elemento de valor probatorio suficiente para determinar que no se llevaron a cabo derribos en el sitio objeto de investigación.----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Aldama número 53, departamento 1, colonia Buenavista, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, le corresponde la zonificación H4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción de altura máxima, 20% de área libre); donde el uso de suelo para **papelería y centro de copiado** se encuentra **PERMITIDO**; asimismo el uso de suelo para **oficinas, despachos o consultorios**, se encuentra **PROHIBIDO**. -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia y funcionamiento de dos locales comerciales, uno de ellos con giro de centro de copiado y papelería, y otro dedicado a asesoría legal (fianzas). ----------

3. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, enviar el resultado del procedimiento en materia de usos de suelo, solicitado por esta Entidad, al establecimiento mercantil con giro afianzadora y despacho de asesoría jurídica; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ----------

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, enviar los resultados de las visitas de verificación a los establecimientos mercantiles objeto de investigación (papelería y despacho); de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables; enviando a esta Subprocuraduría copia de las resoluciones que al efecto se emitan.----------

5. Derivado la investigación realizada por esta Entidad, no se constató el derribo de ningún individuo arbóreo.----------

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 en 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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 Cuauhtémoc, y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa 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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de 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.

REMG/IOP/AAC