## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 OCT 2011 ----------

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 esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2117-SOT-1067, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

### ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de octubre de dos mil diez, dos personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentaron ante este organismo descentralizado, escrito de la misma fecha mediante el cual denuncian "(...) *Que en el predio ubicado en avenida Paseos del Pedregal, núm. 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra un gimnasio varias oficinas* (sic) *que contravienen el uso del suelo* (...)". ----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/300-4905-2010, de fecha doce de octubre del dos mil diez, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2010-2117-SOT-1067; el acuerdo se notificó a las personas denunciantes en fecha veinticinco de octubre del dos mil diez vía correo electrónico, y al no recibir acuse de recibo en un plazo de 72 horas, se notificó vía los estrados en fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diez. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-4905-2010, el día veintinueve de octubre de dos mil diez, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida Paseos del Pedregal número 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, donde se realizó el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> "(...) *desde el espacio público se observa un inmueble de dos niveles delimitado por el frente en una barda; consta de dos entradas (zaguanes) de color negro, en donde se encuentra el número oficial del inmueble; se observan varios automóviles estacionados sobre la banqueta del predio denunciado, obstruyendo el paso peatonal; la fachada no ostenta algún letrero o indicio que indique que la construcción o el inmueble es usado como oficinas; sin embargo, desde el espacio público se observa que en el segundo nivel del inmueble se cuenta con ventanas, a través de las cuales se alcanza a distinguir varias cajas de cartón acumuladas del tipo que se utilizan para oficinas; además se observa la entrada y salida continue de automóviles al interior del predio; no se observan indicios de que existe un gimnasio. En este momento se solicita la presencia del propietario, poseedor y/o representante legal de las oficinas que ahí se localizan, al respecto nos atiende una persona que señala ser contador-empleado*

*al cual se le hace del conocimiento la denuncia de mérito, señalando que efectivamente se trata de un inmueble que es usado oficinas, sin embargo no está siendo usado como gimnasio (...)".* ----------

Mediante el oficio PAOT-05-300/310-391-2010, de fecha trece de octubre de dos mil diez, dirigido al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Encargado del Establecimiento Mercantil ubicado en Avenida Paseos del Pedregal número 610, Colonia Jardines del pedregal, Delegación Álvaro Obregón, se le hizo de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones a las que está sujeto en materia de uso de suelo y legal funcionamiento; a fin de remitir y manifestar ante esta Subprocuraduría las pruebas que a su derecho convinieren; dicho oficio se notificó mediante cédula de notificación al C. Juan Carlos Luna Espinoza, quien se ostentó como Contador de dicho establecimiento, el día veintinueve de octubre del dos mil diez. ----------

Al respecto, el día cinco de noviembre del dos mil diez, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría escrito de fecha cuatro del mismo mes y año, mediante el cual la C.P. Rocío Ramírez Sánchez, en su calidad de representante de la sociedad, mercantil denominada Inmobiliaria Rialma S.A. de C.V., manifestó lo que a su derecho convino respecto de los hechos denunciados, anexando copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Complemento a la Licencia Única de Construcción No. V. U. 05/001/2002/01 de fecha diecisiete de enero de dos mil dos, firmado por el entonces Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, en donde se autoriza la modificación y ampliación de un inmueble en el predio de referencia, distribuido en dos cuerpos de dos niveles cada uno, de los cuales 872 m² son destinados para oficinas. ----------

- Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-0397-92, folio 020820, expedida por el entonces Jefe del Registro del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal el veintitrés de septiembre de dos mil dos, en donde se acredita el uso de suelo para oficinas en una superficie de 450 m². ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5660-2010, de fecha nueve de diciembre de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón informara si en dicha Dirección existe antecedete y/o registro de Aviso de Declaración de Apertura para el establecimiento con giro mercantil de oficinas administrativas en el predio ubicado en Avenida Paseo del Pedregal número 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, y en caso de no contar con dicha documentación, realizara las acciones de verificación correspondientes en materia de legal funcionamiento,-

Al respecto, el día veintitrés de febrero del presente año, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DAO/DGJG/DGOB/260/2011, de fecha trece de enero del mismo año, a través del cual el Director de Gobierno, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón informó lo siguiente: ----------

*"(...) me permito enviar a usted lo siguiente:*

*Copia debidamente certificada y legible del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio **49** de fecha **31 de agosto de 2004**, respecto del Establecimiento*

*Mercantil" **ESTRATEGIA EMPRESARIAL**", con Giro de **OFICINAS** (...) del cual se desprende que el Representante legal es el C. **JOSE ANTONIO DORANTES CADENA** (...)*

*Asimismo, le informo que después de haber realizado una búsqueda exhaustiva en el Aviso de declaración de Apertura [para el establecimiento motivo de mérito] (...) **NO** se desprendió antecedente o registro alguno de la **Constancia de Zonificación se Uso de Suelo** del domicilio que precisa (...)".* -------

Asimismo, en fecha quince de diciembre del dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó, a través del sistema de consulta en línea denominado "Modulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT", a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informar si en los registros de esa Dirección obra antecedente de haber expedido Constancia de Acreditación de Uso de suelo por Derechos Adquiridos con número de folio CAD-0397-92, de fecha de expedición veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y dos, y en su caso proporcione la documentación que sirvió de base para su expedición, asimismo informe si ha expedido algún certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y si dentro de los usos de suelo permitidos del predio en mérito se encuentra el de oficinas administrativas. ----------

En relación con lo anterior, en fecha dieciocho de marzo del presente año, la Dirección General de Administración Urbana informó mediante respuesta en línea emitida bajo el número de folio interno 1658, expediente interno DRPP/272/2010, lo siguiente: ----------

*"(...) se emitió la Constancia de acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 20820 de fecha de expedición 23 de septiembre de 1992, para el inmueble ubicado en Avenida Paseos del Pedregal No. 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón (...) Por otra parte le informo que (...) para el inmueble de referencia no se ha emitido algún certificado y/o Constancia en cualquiera de sus modalidades (...)".* ----------

A través del oficio PAOT-05-300/310-499-2010, de fecha veinticuatro de noviembre del dos mil diez, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia; dicho documento se notificó, vía correo electrónico en fecha veinticuatro de enero de dos mil once, acusando de recibo en la misma fecha y por la misma vía. ----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

### Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para investigación que por esta vía se atienden, son los relativos a las presuntas irregularidades en las materias de uso del suelo y legal funcionamiento, respecto de las actividades de oficinas y gimnasio que se realizan en el predio ubicado en Avenida Paseos del Pedregal número 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. ----------

**Del Uso del Suelo**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.----------

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.----------

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 a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 3 fracción XXI, establece que son aquellas que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esa ley. ----------

Por su parte, el artículo 45 de la Ley en cita señala 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, respetarán 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. ----------

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

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, señala 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. Se entenderá por **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, 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. ----------

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Avenida Paseos del Pedregal número 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril y el treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, señala que a dicho predio le aplica la Norma de Ordenación Particular para la Colonia Jardines del Pedregal, la cual dispone que la **zonificación** que le corresponde es **H 2/70** (habitacional dos niveles máximo de construcción y 70 mínimo de área libre); en donde de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo Permitido los usos permitidos son: vivienda, representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos; garitas y casetas de vigilancia, y en donde en donde el **uso de suelo** para **oficinas**, distintas a las consulares, se encuentra **prohibido**. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó desde el espacio público, el reconocimiento de los hechos denunciados el día veintinueve de octubre de dos mil diez, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en el que se constató un inmueble en dos niveles sin letrero que ostentara denominación o razón social del establecimiento, sin embargo se observan a través de una ventana en el segundo nivel acumulación de cajas de cartón y varios automóviles saliendo y entrando a dicho inmueble, adicionalmente una persona quien dijo ser contador-empleado, el cual atendió dicha diligencia, señala que el inmueble es ocupado como oficinas pero no así como gimnasio. ----------

En este sentido, dentro de las documentales que presentó ante esta Subprocuraduría quien se ostentó como representante de la sociedad mercantil denominada "Inmobiliaria Rialma", S.A. de C.V., quien ocupa el predio de referencia como domicilio corporativo, con fecha cinco de noviembre de dos mil diez, mismas que, según su dicho, amparan la legalidad de la actividad que desarrollan, se encuentran la certificación de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-0397-92, folio 020820, de fecha de expedición veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y dos, en donde se acredita el uso de suelo para **oficinas** en una **superficie de 450 m²**, toda vez que el uso de suelo acreditado es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la propia Delegación y haberse demostrado la continuidad del uso a la fecha de expedición de la citada constancia; y el Complemento de la Licencia Única de Construcción número V.U.05/001/2002/01, de fecha de expedición diecisiete de enero de dos mil dos, para Modificación y Ampliación de la construcción ubicada en el predio objeto de investigación, con la que se autoriza modificar y ampliar un inmueble, distribuido en dos cuerpos de dos niveles cada uno, de los cuales **872 m²** son **destinados para oficinas**, de éstos 450 m² son autorizados por la Constancia citada, y se pretenden acreditar mediante dicha Licencia de Construcción el uso de suelo de la **superficie restante de 422 m²**.----------

Respecto de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-0397-92, la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante respuesta en línea generada a través del "Modulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT", el cual encuentra su fundamento en

el artículo 12 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, con folio interno 1658 de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez, expediente interno DRPP/272/2010, informó a esta Subprocuraduría que dicha constancia fue emitida por esa Unidad Administrativa. Sin embargo, esta Subprocuraduría, al no contar con la documentación con la que se acreditó los derechos adquiridos solicitados, no se encuentra en posibilidad de constatar si la Constancia fue debidamente emitida. No obstante en todo caso, la Dirección General de Administración Urbana, a través del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de conformidad con el artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano citada y 18 de su Reglamento, es la autoridad facultada para determinar si efectivamente dicha Constancia fue debidamente emitida y, en caso contrario iniciar las acciones legales pertinentes. ----------

Respecto del Complemento de la Licencia Única de Construcción número V.U.05/001/2002/01, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón el diecisiete de enero de dos mil dos, esta Subprocuraduría considera que no constituye un instrumento idóneo para acreditar el uso de suelo por derechos adquiridos de una superficie adicional de 422 m² para oficinas, toda vez que de acuerdo con el artículo 54 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial el dos de agosto de mil novecientos noventa y tres, vigente al momento de la expedición del citado instrumento, por Licencia de Construcción se entiende: ----------

> *"(...) el documento que expide la Delegación por medio del cual se autoriza, según el caso, a construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación, o a realizar obras de construcción, reparación o mantenimiento de las instalaciones subterráneas a que se refiere el artículo 19 (...)"* ———

Por consiguiente, la Licencia de Construcción no autoriza ni acredita el uso de suelo por derechos adquiridos del predio de referencia, toda vez que dicha atribución le competía, y aún compete, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, mediante la emisión de constancias o certificaciones, tal y como lo señala el artículo 11 fracción XVIII de la entonces vigente Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis y reformada el veintitrés de febrero de mil novecientos noventa y nueve. Por lo que el particular debió tramitar una Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para la superficie adicional de 422 m². ----------

En conclusión, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que aún y cuando el establecimiento mercantil objeto de denuncia cuenta con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-0397-92, folio 020820, misma que fue expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, autoridad competente para expedir certificados de uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, dicha Constancia únicamente acredita el uso de suelo de oficinas en una superficie a ocupar de **450m²**, por lo que la superficie adicional de 422 m² que ocupa el establecimiento contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y demás disposiciones aplicables contenidas en ésta, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón y las derivadas de dichos ordenamientos; por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en el ámbito de sus atribuciones, realizar las acciones de verificación conducentes a efecto de corroborar que el uso de suelo acreditado se esté llevando a cabo en la superficie y bajo las condicionantes señaladas en la Constancia de referencia, no otorgando valor probatorio alguno al Complemento de la Licencia Única de Construcción número V.U.05/001/2002/01

para la acreditación de uso de suelo. Respecto de las actividades de gimnasio, toda vez que no se constataron en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad indicios de su existencia, no se cuenta con elementos suficientes para determinar que existe contravención al respecto. Sin embargo, en caso de que existiera dicha circunstancia sería constatada y atendida dentro de las acciones de verificación que realice la Coordinación de Verificación Administrativa. ----------

**Del legal funcionamiento**

De conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley de Establecimiento Mercantiles del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veinte de enero de dos mil once, toda vez que la investigación de los hechos denunciados inició bajo la vigencia de la Ley de Establecimiento Mercantiles del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de enero de dos mil nueve, en la presente Resolución es aplicable ésta última.----------

En este sentido, la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, en sus artículos 45 y 57 señala que los Establecimientos Mercantiles cuyas actividades no estén consideradas dentro de los giros que requieren Licencia de Funcionamiento, requieren de la presentación de la Declaración de Apertura, la cual únicamente autoriza al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en ella se autorice, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. ----------

Por Declaración de Apertura, de acuerdo con el artículo 2 fracción XI de la Ley en comento, se entiende el acto administrativo por el cual la autoridad competente recibe la manifestación que hace una persona física o moral de que iniciará actividades comerciales en un Establecimiento Mercantil determinado, presentada por medios electrónicos o directamente ante las Ventanillas Únicas o las de Gestión, una vez cumplidos los requisitos establecidos en las normas jurídicas aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 50 fracción IV establece que la Declaración de Apertura de los Establecimientos Mercantiles, se podrá presentar a través de cualquiera de los dos medio enunciados en el párrafo anterior, en el formato de aviso que éstas proporcionen. El interesado en realizar el aviso de Declaración de Apertura estará obligado a manifestar, bajo protesta de decir verdad, entre otros datos, la ubicación y **superficie del Establecimiento Mercantil**, misma que **deberá coincidir con la superficie autorizada en el certificado de zonificación y uso de suelo.**----------

Al respecto, el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Establecimientos Mercantiles en comento, señala que los interesados en realizar el Aviso de Declaración de Apertura u obtener una Licencia de Funcionamiento deberán acreditar que el uso de suelo permite el desarrollo de su actividad, estando obligados a acompañar a su formato, con el original o copia certificada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de cualquiera de los siguientes documentos:----------

I. Certificación de zonificación para uso específico; ----------

II. Certificación de zonificación para usos del suelo permitidos; ----------

III. Certificación de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.----------

Donde el uso del suelo que se deberá acreditar es el correspondiente al giro mercantil principal, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y sus disposiciones reglamentarias.----------

En cualquier caso, de conformidad con el artículo 50 último párrafo, la Delegación **no podrá requerir que se anexe documento alguno** con motivo de la presentación de la **Declaración de Apertura**, salvo lo señalado en el artículo 50 que **será sólo para efectos de cotejo** de los datos vertidos en el formato y lo señalado en la fracción XV del mismo artículo, es decir, la manifestación bajo protesta de decir verdad del solicitante de que los datos que contiene la solicitud son ciertos y que los documentos que exhibe no son falsos y está enterado de las sanciones que impone el Código Penal para el Distrito Federal o los que se conducen con falsedad al declarar ante autoridad en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas. ----------

Para efectos de cotejo de datos, el particular debe presentar en las Ventanillas Únicas o de Gestión, los originales de los documentos a que se haga referencia en el formato de aviso de Declaración de Apertura. Una vez cotejados los datos, la declaración de apertura será sellada por la Ventanilla devolviéndola al interesado en forma inmediata, junto con los documentos originales, esto en atención del artículo 51 del citado ordenamiento. ----------

Al respecto, derivado de lo constatado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa en el reconocimiento de los hechos denunciados el día veintinueve de octubre de dos mil diez, tal y como se señaló en el apartado intitulado "Del uso de suelo", esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, mediante el oficio PAOT-05-300/300-5660-2010, de fecha nueve de diciembre de dos mil diez, informara si en sus archivos obraba antecedente y/o registro de Aviso de Declaración de Apertura, para el establecimiento mercantil con giro de oficinas administrativas, del predio ubicado en Avenida Paseos del Pedregal número 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, así como el Certificado de Uso de Suelo que en cualquiera de sus modalidades se haya presentado para tal efecto. ----------

En atención a dicha solicitud, el Director de Gobierno, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón remitió a esta Entidad, mediante el oficio número DAO/DGJG/DGOB/260/2011, de fecha trece de enero de dos mil once, copia certificada del Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 49, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil cuatro, respecto del establecimiento mercantil denominado "Estrategia Empresarial", con giro de oficinas, ubicado en el predio de mérito, con una **superficie ocupada por el uso de oficinas de 325 m²**. Asimismo, informó que no obra en sus archivos la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo del domicilio señalado. ----------

Al respecto, del análisis realizado a dicho Aviso, se desprende que el mismo fue registrado con base en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 020820, número de folio que coincide con el señalado en la Constancia que obra en los archivos de la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, tal y como se señaló en el apartado anterior. Y aún y cuando la Constancia de Zonificación de referencia no obra dentro de sus archivos, de conformidad con el artículo 50 último párrafo de la Ley de Establecimiento Mercantiles multicitada, la Delegación **no podrá requerir que se anexe documento alguno** con motivo de

la presentación de la **Declaración de Apertura**, salvo lo señalado en el artículo 50 que **será sólo para efectos de cotejo** de los datos vertidos en el formato. ----------

Sin embargo, existen inconsistencias en cuanto a la superficie ocupada registrada por dicho establecimiento para el uso de oficinas, con el autorizado por la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-0397-92, folio 020820, y con el utilizado actualmente; dicha circunstancia se resume en el siguiente cuadro: ----------

| Instrumento Legal | Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 49 | Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-0397-92 | Complemento de la Licencia Única de Construcción número V.U.05/001/2002/01 |
|---|---|---|---|
| Superficie ocupada para el uso de oficinas | 325 m² | 450 m² | 872 m² |

En este sentido, es importante recordar lo señalado en el apartado intitulado "Del uso de suelo", en donde de acuerdo con la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos de referencia se acreditó, a decir de la autoridad competente, el uso de suelo en una superficie de 450 m², y toda vez que dicha superficie no coincide con la registrada en el Aviso de Declaración de Apertura ni con la ocupada en la realidad, existen contravención al artículo 50 fracción IV y demás disposiciones aplicables de la entonces vigente Ley de Establecimiento Mercantiles del Distrito Federal, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón el realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las sanciones que conforme a derecho correspondan. -

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

La presente investigación, se realizó respecto a los presuntos incumplimientos en las materias de uso de suelo y legal funcionamiento, derivado del funcionamiento de un establecimiento mercantil, en la Avenida Paseos del Pedregal número 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, por lo que se desprende lo siguiente: ----------

1. **Uso de suelo:** se desprende incumplimiento, por lo siguientes razonamientos: ----------

   a) La Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-0397-92, folio 020820, misma que fue expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, autoridad competente para expedir certificados de uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, únicamente acredita el uso de suelo de oficinas en una superficie a ocupar de **450m²**, siendo que el establecimiento mercantil ocupa una superficie de 872 m², es decir, utiliza una superficie de 422 m² sin acreditación del uso de suelo, incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y demás disposiciones aplicables contenidas en ésta, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón y las derivadas de dichos ordenamientos; por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en el ámbito de sus atribuciones, realizar las acciones de verificación conducentes a efecto de corroborar que el uso de suelo acreditado se esté llevando a cabo en la superficie y bajo las

condicionantes señaladas en la Constancia de referencia, valorando la información vertida en la presente resolución a efecto de no otorgar valor probatorio alguno al Complemento de la Licencia Única de Construcción número V.U.05/001/2002/01 para la acreditación de uso de suelo. ----------

b) Respecto de las actividades de gimnasio, toda vez que no se constataron en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad indicios de su existencia, no se cuenta con elementos suficientes para determinar que existe incumplimiento al respecto. Sin embargo, en caso de que existiera dicha circunstancia sería constatada y atendida dentro de las acciones de verificación que realice la Coordinación de Verificación Administrativa. ----------

2. **Legal funcionamiento**: existe incumplimiento toda vez que el establecimiento mercantil denominado "Estrategia Empresarial" y/o Inmobiliaria Rialma S. A. de C.V., con giro de oficinas, ubicado en el predio de mérito, registró en el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 49, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil cuatro, una superficie a ocupar para su giro mercantil de 325 m², siendo que en la realidad ocupa una superficie de 872 m², de los cuales la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo de referencia únicamente acredita el uso de suelo de una superficie de 450m², contraviniendo el artículo 50 fracción IV y demás disposiciones aplicables de la entonces vigente Ley de Establecimiento Mercantiles del Distrito Federal, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón el realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, imponiendo las sanciones que conforme a derecho correspondan.----------

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 dispuesto 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 establecimiento mercantil denominado "Estrategia Empresarial" y/o Inmobiliaria Rialma S. A. de C.V., con giro de oficinas, ubicado en Avenida Paseos del Pedregal número 610, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, incumple las disposiciones aplicables contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal, y las derivadas de dichos ordenamientos. ----------

**SEGUNDO.-** Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en el ámbito de sus atribuciones, realizar las acciones de verificación conducentes a efecto de corroborar que el uso de suelo acreditado se esté llevando a cabo en la superficie y bajo las condicionantes señaladas en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-0397-92, folio 020820, valorando la información vertida en la presente

resolución a efecto de no otorgar valor probatorio alguno al Complemento de la Licencia Única de Construcción número V.U.05/001/2002/01, por las razones de hecho y de derecho señaladas en la presente, informando a esta Entidad de manera pormenorizada, las acciones y los resultados obtenidos. ----------

**TERCERO**.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón el realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, a efecto de imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que existen inconsistencias en cuanto a la superficie registrada en el Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil con número de folio 49 y la utilizada por el establecimiento mercantil objeto de denuncia. ----------

**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**.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

**SEXTO**.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a las Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, 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 conocimiento.**

RENG/ORM/AMA/WRR