



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-80-SOT-16

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, **30 JUN 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-2015-80-SOT-16, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 05 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 del suelo ya que en una casa habitación implementaron un taller automotriz, en el cual arreglan vehículos viejos, expidiendo mucho humo y ruido proveniente de una máquina para checar los vehículos (...)*"; en el inmueble ubicado en calle Antonio Maura número 126, Colonia Moderna, Delegación Benito Juárez.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y emisiones de ruido por el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de taller automotriz en el inmueble ubicado en calle Antonio Maura número 126, Colonia Moderna, Delegación Benito Juárez, dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico y vía los estrados de esta Subprocuraduría.

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 la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en donde se hizo constar lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de 09 de enero de 2015:

"(...) se observa un inmueble constituido por dos niveles con característica físicas de vivienda con un frente estimado de 10 m, delimitado con una barda de 2.50 m de altura aproximada (...) En la banqueta frente al inmueble, se encuentra un auto particular con la tapa del cofre elevada y una persona (...) está revisando el motor del automóvil (...) el portón de acceso se encuentra abierto (...) [observando] al interior del inmueble [manchas] de aceite y (...) una lona publicitaria exponiendo datos de productos para el mantenimiento de autos (...) a su vez



PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-80-SOT-16

(...) se observa una compresora (...) no se observa el desarrollo de actividades relacionadas con la reparación y mantenimiento de autos al interior (...).-----

Reconocimiento de hechos de 18 de febrero de 2015: -----

"(...) el zaguán se encuentra abierto (...) [observando al interior del inmueble] manchas de aceite en todo [el patio] (...) somos atendidos por quien se ostenta como propietario [del establecimiento] (...) manifiesta que el inmueble en planta baja es utilizado como taller mecánico, que no cuenta con las documentales para operar (...) no se perciben emisiones de ruido (...)."-----

Reconocimiento de hechos de 08 de junio de 2015: -----

"(...) se constata que las actividades de [mecánica] reparación de vehículos al interior del predio continúan, observando dos vehículos que están siendo reparados por 3 personas (...) no se perciben emisiones de ruido ni de humo producto de las actividades realizadas (...)."-----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-300/310-140-2014 dirigido al Propietario, Encargado y/o Representante Legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto de los hechos denunciados. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento haya realizado manifestaciones. -----

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://ciudadmx.df.gob.mx/>) De la consulta realizada se constató que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media; una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0611-2015, de fecha 04 de febrero de 2015) Visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1007/2015, de fecha 16 de febrero de 2015, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que en fecha 12 de febrero de 2015, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/261/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

Al Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-0612-2015, de fecha 04 de febrero de 2015) Visita de verificación en materia de establecimientos

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13620
Página 2 de 7



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-80-SOT-16

mercantiles y ocupación de la vía pública, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Mediante oficio DGJG/CV/UDV-A/4044/15, de fecha 23 de marzo de 2015, el Jefe de Unidad Departamental de Verificaciones "A" de esa Delegación, informó que cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de establecimientos mercantiles número CV/EM/402/2014, cuyas constancias se encuentran en la Subdirección Calificadora de Infracciones, para determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-139-2014, de fecha 05 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 y vía 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, 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) y emisiones a la atmosfera, por el funcionamiento de un taller mecánico. 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. -----

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. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-80-SOT-16

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.** -----

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.** -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-80-SOT-16

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, **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 Antonio Maura número 126, Colonia Moderna, Delegación, Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media; una vivienda cada 50 m² de terreno); en donde los usos de suelo para talleres automotrices, reparación de motores, mecánico, lubricación, mofles y convertidores catalíticos, se encuentran **PROHIBIDOS**. -----

Al respecto, derivado del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al sitio de denuncia, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, documental pública con pleno valor probatorio, se constató el funcionamiento de un **taller mecánico**, sin contar con las documentales que avalen su operación como confirmó el propietario del mismo, el cual durante su operación ocupa la vía pública (banqueta y arroyo vehicular) con vehículos que se trabajan en el establecimiento. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que el uso de suelo para taller automotriz y/o mecánico está prohibido de conformidad con la tabla de usos del suelos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, quien informó que en fecha 12 de febrero de 2015, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/261/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

Aunado a lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez cuenta con procedimiento de verificación en materia de establecimientos mercantiles número CV/EM/402/2014, cuyas constancias se encuentran en la Subdirección Calificadora de Infracciones para substanciar el procedimiento de mérito. -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-80-SOT-16

Del último reconocimiento de hechos realizado en el sitio objeto de denuncia, se desprende que el establecimiento denunciado sigue en funcionamiento. -----

Se determinan incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo) y establecimiento mercantil, toda vez que las actividades realizadas por el propietario del inmueble objeto de denuncia se encuentran **PROHIBIDAS**, por lo que las mismas no son regularizables, en términos de los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, ambas del Distrito Federal, por lo que corresponde a las autoridades involucradas, a efecto de cumplir y hacer cumplir la normatividad en materia de ordenamiento territorial, concluir los procedimientos administrativos abiertos con motivo de los hechos denunciados, imponiendo las sanciones aplicables. -

En materia de emisiones de contaminantes a la atmosfera (humo y ruido)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, no se constataron emisiones humo ni de ruido producto de las actividades realizadas en el establecimiento mercantil objeto de denuncia. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Antonio Maura número 126, Colonia Moderna, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media; una vivienda cada 50 m² de terreno); en donde los usos de suelo para talleres automotrices, reparación de motores, mecánico, lubricación, mofles y convertidores catalíticos, se encuentran **PROHIBIDOS**.-----
2. Se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de taller automotriz y/o mecánico, el cual ocupa la vía pública con vehículos para su revisión y/o reparación. -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano y establecimientos mercantiles, toda vez que el giro mercantil ejercido actualmente **no es compatible con el uso de suelo permitido para el predio, POR LO QUE NO ES REGULARIZABLE**, en términos de los previsto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas del Distrito Federal. -----
4. El establecimiento objeto de investigación, fue sujeto a procedimiento de verificación administrativa en materia de uso del suelo, dentro del expediente número INVEADF/OV/DUYUS/261/2015, 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. -----



SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2015-80-SOT-16

5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez ejecutó visita de verificación en materia de establecimiento mercantil bajo el número de expediente CV/EM/402/2014, por lo que corresponde a dicha Dirección General concluir el procedimiento administrativo de referencia, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, imponiendo las sanciones aplicables, así como requerir al responsable del establecimiento que lleve a cabo el retiro de los vehículos que tiene estacionados sobre la vía pública y les presta el servicio, lo anterior de conformidad con el artículo 124 fracciones II y V del reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. -----

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 Benito Juárez; 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.-----