



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-896-SOT-291

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **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-2015-896-SOT-291, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de marzo de 2015, una persona que en apego en el artículo 38 fracción I y 39 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución "(...) Que se está utilizando un departamento con uso de suelo habitacional como agencia de viajes denominada "Viajes Empresariales S.A. DE C.V., el cual opera de lunes a viernes de 10:00 a 17:00 horas. (...)"; en el predio ubicado en la calle de López Cotilla número 1868, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 01 de abril de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil por la operación de una agencia de viajes ubicada en calle López Cotilla número 1868, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez; en virtud de que los hechos denunciados pueden ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal; dicho acuerdo se notificó en fecha 24 de abril de 2015, vía correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral **QUINTO** del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de marzo de 2015: "(...) Ubicados en el domicilio antes mencionado, se observa un cuerpo constructivo conformado por cuatro niveles, fachada de 10 metros aproximadamente de frente, el primer nivel tiene un zaguán de material metálico y tres ventanas de diferentes dimensiones, los siguientes niveles tienen ventanales, al parecer son departamentos, uno de los muros divisorios tienen rotulado el número 1868, (...) no se observa ninguna propaganda o razón social que se refiera a alguna agencia de viajes, (...) tocamos y somos atendidos por una persona de sexo masculino quien omite su nombre, menciona que en ninguno de los pisos hay una



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-896-SOT-291

agencia de viajes y que no puede dar más información, tampoco puede permitir el paso por lo que se tomaron fotografías del exterior del inmueble las cuales se anexan a la presente acta. (...)". -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-0438-2015 de fecha 12 de mayo de 2015, al Propietario, Encargado y/o Representante Legal de la Agencia de Viajes denominada "Viajes Empresariales S.A. de C.V.", emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados; el día 13 de mayo de 2015, se procedió a notificar de manera personal y mediante cédula, en el predio objeto de denuncia. -

Al respecto, mediante acto de comparecencia de fecha 21 de mayo de 2015, el apoderado de la Agencia de Viajes denunciada manifestó: -----

"(...) Soy apoderado de la agencia de viajes denominada "VEMSA, Viajes Empresariales S.A. de C.V." la cual funciona en el domicilio ubicado en calle López Cotilla, número 1868, colonia Acacias, Delegación Benito Juárez, dicha empresa fue constituida desde 1991 (...) cuenta con uso de suelo que acredito mediante Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, número CAD-2913-94, expedida en fecha 28 de marzo de 1994 por la Coordinación General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica del Departamento del Distrito Federal, (...) Asimismo, personal de esta Procuraduría me informa que dicho establecimiento también debe contar con la Licencia de Funcionamiento y/o Aviso de registrado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SI@PEM) para su funcionamiento, documento con el cual no cuento, por lo que me comprometo a realizar dicho trámite y entregar copia simple a esta Entidad de la documentación generada, teniendo como termino el día 19 de junio de 2015. (...)". -----

Durante dicho acto el compareciente aportó como como medio de prueba los siguientes documentales en copia simple:

1. Copia de credencial de elector. -----
2. Copia de recibo telefónico del inmueble correspondiente al mes de abril de 2015. -----
3. Copia de Acta Constitutiva de la Sociedad Anónima de Capital Variable de fecha 27 de febrero de 1991. --
4. Copia de escritura número 9,316 de fecha 27 de febrero de 1991. -----
5. Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos número CAD2913-94 de fecha 28 de marzo de 1994. -----
6. Copia de Testimonio de Escritura número 45,942 de fecha 29 de noviembre de 1993. -----

Asimismo, mediante escrito de fecha 18 de junio de 2015, el apoderado legal de "VEMSA, Viajes Empresariales S.A. de C.V.", manifestó tener un contratiempo respecto al trámite para obtener la Licencia de Funcionamiento y/o Aviso de registrado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SI@PEM), informando que en cuanto obtuviera dicha documental la presentaría ante esta Entidad. -----



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-896-SOT-291

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.- (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 Benito Juárez, que al inmueble le aplica la zonificación **H 3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "baja" una vivienda por cada 100 m2 de superficie de terreno). -----

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 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil por el funcionamiento de una agencia de viajes ubicada en calle López Cotilla número 1868, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez. -----

Desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente 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 establecen 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 prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-896-SOT-291

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. -----

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento establece que el **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. -----

Para el caso que nos ocupa, al predio objeto de denuncia conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, que al inmueble le aplica la zonificación **H 3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "baja" una vivienda por cada 100 m² de superficie de terreno), donde el uso de suelo para agencia de viajes **no aparece como PERMITIDO**. -----

Derivado de la investigación realizada por esta Entidad, se constató que en el predio objeto de investigación operan las oficinas de una agencia de viajes denominada "**VEMSA, Viajes Empresariales S.A. de C.V.**". -----

El apoderado legal del establecimiento mercantil mediante acto de comparecencia realizado en esta Subprocuraduría, manifestó y presentó copia de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD2913-94 de fecha 28 de marzo de 1994, para oficinas en una superficie de 40 m². -----

Así las cosas, el predio objeto de denuncia cuenta con la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos referida en el párrafo anterior, la cual certifica el aprovechamiento de uso de suelo para oficinas. -----

Establecimiento mercantil

De acuerdo con el artículo 2 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, establece 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. -----

El artículo 2 fracción III de la citada Ley, 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



Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-896-SOT-291

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. ---

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**. -----

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**. -----

Para el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató que en el inmueble objeto de investigación se encuentra operando una agencia de viajes denominada *"VEMSA, Viajes Empresariales S.A. de C.V."* -----

Ahora bien, como fue referido en el apartado anterior el uso de suelo de oficinas, para el predio objeto de investigación, se encuentra convalidado con forme a la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos presentada por el apoderado legal de dicho establecimiento. -----

El apoderado del establecimiento mercantil mediante acto de comparecencia realizado en esta Subprocuraduría manifestó que, no cuenta con la Licencia de Funcionamiento y/o Aviso registrado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SI@PEM) para su funcionamiento, comprometiéndose a realizar dicho trámite. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle López Cotilla número 1868, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplica la zonificación **H 3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "baja" una vivienda por cada 100 m² de superficie de terreno), donde el uso de suelo para agencia de viajes, no aparece como **PERMITIDO**.-----
2. Derivado de los actuaciones realizadas por personal adscrito esta Subprocuraduría, se constataron las actividades de oficina de la agencia de viajes denominada *"VEMSA, Viajes Empresariales S.A. de C.V."* en el predio objeto de denuncia. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-896-SOT-291

3. El establecimiento mercantil, cuenta con la **Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que ampara el uso de suelo para oficinas en 40 m² del inmueble**. El establecimiento de referencia no cuenta con Licencia de Funcionamiento y/o Aviso registrado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal (SI@PEM). -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez instrumentar visita de verificación al establecimiento objeto de investigación y requerir al propietario el Aviso correspondiente, 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 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 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. -----

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

EMIG/GP/AMC

Modelo 202 1º Piso
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06705, México, D.F.
paot.mr

T. 5265-0780 ext. 13621
Página 6 de 6