Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la cultura de la legalidad "

Expediente: PAOT-2012-362-SOT-191

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 de julio de 2012. ----------

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 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-2012-362-SOT-191, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de febrero de 2012, una persona que en apego al artículo 38 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, ratificó mediante correo electrónico ante este organismo descentralizado, la denuncia presentada por el mismo medio el 28 de febrero de 2012, por medio de la cual denunció que "[...] *EL DUEÑO DEL DEPARTAMENTO 601A* [...] *TIENE INSTALADO EN DICHO DEPARTAMENTO QUE ES DE USO HABITACIONAL, UNA OFICINA CON MÁS DE 20 EMPLEADOS QUE SE LA PASAN AZOTANDO LAS PUERTAS Y REJA, ENTRANDO Y SALIENDO CONSTANTEMENTE GENTE HACIENDO USO DESMEDIDO DEL TIMBRE DE ESCUELA PRIMARIA PROVOCANDO RUIDO Y QUE ENTREN EN LAS INSTALACIONES DEL EDIFICIO HABITACIONAL UN SIN NÚMERO DE PERSONAS AJENAS A ESTE PONIENDO EN RIESGO EL ORDEN Y BUEN USO DEL MISMO, YA QUE UTILIZAN TODO EL TIEMPO EL ELEVADOR Y YA ES VIEJO* [...], *FUMAN DE IGUAL MANERA EN LOS PASILLOS Y ELEVADOR, Y HACEN MUCHO RELAJO (REUNIONES). TIENE EL DUEÑO DEL DEPARTAMENTO INSTALADA UNA CÁMARA EN EL PASILLO INTIMIDANDO A LAS PERSONAS QUE HABITAN AHÍ Y SE LA PASA CHECANDO CON LA MISMA CÁMARA QUIEN ENTRA Y SALE. TRABAJAN HASTA ALTAS HORAS DE LAS NOCHE, SIGUEN HACIENDO RUIDO ENTRE LAS 9 Y 11 DE LA NOCHE* [...]". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 14 de marzo de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada, respecto de presuntas contravenciones en materia de uso de suelo por el funcionamiento de oficinas en el departamento 601-A del edificio ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; radicándose en esta unidad administrativa bajo el expediente número PAOT-2012-362-SOT-191. El Acuerdo de referencia se notificó a la persona denunciante el día 14 de marzo de 2012, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha 16 de marzo de 2012**: [...] *se observa un edificio de 12 niveles de altura mismo que en el directorio que se ubica en la entrada refiere 2 tores* (sic) *(A y B) y cabe mencionar que vario de los departamentos son de uso de establecimientos mercantiles, identificándose entre ellos el departamento 601-A, por lo que previo registro en recepción nos dirigimos al mismo, el cual en su puerta no cuenta con ningún letrero denominativo que indique las actividades o el giro de dicho establecimiento; Posteriormente fuimos atendidos por uno de los empleados quien manifesto* (sic) *que la empresa que ahi* (sic) *labora se denomina TAO, S.C. siendo estas oficinas administrativas. Al momento de la diligencia se observaron aproximadamente 10 empleados, 1 área de recepción y 4 cubículos y 2 escritorios y cuenta con señalamientos de protección civil. Asimismo no se observó gente en los pasillos ni ruido al momento de la diligencia.* ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/300-1301-2012 de fecha 14 de marzo de 2012, esta Subprocuraduría hizo del conocimiento del propietario, encargado y/o administrador de las oficinas ubicadas en el departamento 601-A, del edificio localizado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, los hechos objeto de la denuncia presentada ante esta Institución, con la finalidad de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, para considerarlos en la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente. El oficio de referencia fue notificado el 16 de marzo de 2012, como consta en la cédula de notificación respectiva. ----------

Al respecto, en fecha 27 de marzo de 2012 se recibió el escrito de fecha 22 de marzo de 2012, por medio del cual una persona que se ostentó con el carácter de apoderado legal, sin que señale expresamente su interés en el presente asunto, ni acredite tal carácter, toda vez que, no obstante que presenta una carta poder de fecha 27 de marzo de 2012, la otorgante no señala el carácter con el que promueve en el expediente en que se actúa. No obstante lo anterior, tanto de la lectura del escrito como de las documentales adjuntadas al mismo, se desprende que el promovente se presenta como representante del inmueble objeto de denuncia. En este sentido, además de la carta poder referida, se presentaron los siguientes documentos en copia simple: ----------

- Aviso de Traspaso de Derechos de Declaración de Apertura de un Establecimiento Mercantil con folio ilegible, con sello de recibido de la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez de 8 de junio de 2006; en el que se indica que la Declaración de Apertura respectiva tiene el número de folio 001452, de fecha 19 de mayo de 1987. ----------
- Oficio número UDEM/0877/2006 de fecha 3 de julio de 2006, por el cual el Jefe de Unidad Departamental de Establecimientos Mercantiles informa al Subdirector Calificador de Infracciones, ambos de la Delegación Benito Juárez, que en esa Unidad Departamental se encuentra debidamente registrado el "*Aviso de Traspaso de Establecimiento Mercantil que funcione con (sic) Declaración de Apertura*" con número de folio 0349. ----------

- Sentencia de fecha 22 de marzo de 2011, emitida en el toca 215/2011, por la Novena Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia definitiva de fecha 25 de enero de 2011, por el Juez Vigésimo Cuarto de lo Civil del Distrito Federal, en el Juicio Ordinario Civil número 474/2010, promovido en contra de la Administración y Comité de Vigilancia de Condominio Providencia número 1220. ----------
- Certificado de Zonificación de Usos del Suelo Permitidos folio número 18566 NOTARIOS, expedido el 20 de abril de 2006. ----------

Por medio de los oficios números PAOT-05-300/300-1300-2012 y PAOT-05-300/300-1956-2012, de fechas 14 de marzo y 13 de abril, respectivamente, ambos de 2012, se solicitó a la Coordinadora de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo en el inmueble objeto de denuncia, en virtud de que en el mismo funcionan oficinas, cuando la zonificación que tiene asignada es H 4/20/M (habitacional, 4 niveles, 20% de área libre y densidad media), donde el uso de suelo se encuentra prohibido. --------

En respuesta, el 30 de abril de 2012 se recibió el oficio número INVEADF/DVMAC/2060/2012 de fecha 25 de abril de 2012, por medio del cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que "[...] *con fecha* ***veintiocho de marzo*** *del año* ***2012****, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto procedió a ejecutar la orden de visita* ***INVEADF/OV/DUYUS/1268/2012*** *correspondiente al establecimiento* [...]" en estudio; asimismo, se refirió que "[...] las constancias derivadas de la diligencia antes citada, han sido remitidas a la Dirección de Substanciación de este Instituto para su legal calificación [...]". ----------

Asimismo, el 21 de mayo de 2012 se recibió el oficio número INVEADF/DVMAC/24448/2012 de fecha 14 de mayo de 2012, a través del cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, remitió idéntica información a la proporcionada por el oficio citado en el párrafo que antecede. ----------

Por medio del Sistema de consulta interinstitucional en línea, en fecha 12 de abril de 2012, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si se ha expedido un Certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio en investigación; si en el archivo de esa Dependencia se cuenta con el Certificado de Zonificación de Usos del Suelo Permitidos folio número 18566, expedido el 20 de abril de 2006, en cuyo caso, se remitiera una copia; y, si el uso de suelo para oficinas administrativas se encuentra permitido en el inmueble objeto de denuncia. Sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se haya recibido la información requerida. ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/300-1954-2012 de fecha 13 de abril de 2012, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informara si en los archivos de esa unidad administrativa se cuenta con el Aviso de Traspaso de Derechos de Declaración de

Apertura de Establecimiento Mercantil folio número 349, de fecha 8 de junio de 2006, y con el oficio número UDEM/0877/2006 de fecha 31 de julio de 2006, emitido por la Unidad Departamental e Establecimientos Mercantiles, así como el documento que se presentó para acreditar el uso de suelo; en caso contrario, se solicitó realizar la visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el inmueble objeto de denuncia. ----------

En respuesta, el 6 de junio de 2012 se recibió el oficio número DGJG/DG/SEMEVP/9836/12 de fecha 1 de junio de 2012, por el cual la Subdirectora de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez informó lo siguiente: ----------

> [...] *se localizo* (sic) *el Aviso de Traspaso de Derechos de Declaración de Apertura de Establecimiento Mercantil de fecha 8 de junio de 2006 folio 349 y el oficio UDEM/0877/2006 de fecha 31 de julio de 2006 signado por la Unidad Departamental de Establecimientos Mercantiles y Vía Pública, se anexan copias de las mencionadas documentales, no omito mencionar que no se localizo* (sic) *documento atinente para acredita (sic) el uso de suelo*". ----------
> *No omito mencionar que mediante el oficio numero* (Sic) *DGJG/DG/SEMEVO/9587/12 se solicito* (sic) *se practique verificación al Establecimiento Mercantil de referencia.* ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-3046-2012 de fecha 14 de junio de 2012, se solicitó al Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informara el estado que guarda el procedimiento correspondiente a la orden de visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1268/2012, en materia de uso de suelo, respecto del establecimiento con giro de oficinas que funciona en el departamento número 601-A del inmueble ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez. ----------

En respuesta, el 2 de julio de 2012 se recibió el oficio número INVES/CJ/526/2012 de fecha 27 de junio de 2012, por medio del cual el Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informó lo siguiente: ----------

> [...] *con fecha 23 de mayo de 2012, se resolvió el expediente INVEADF/OV/DUYUS/1268/2012, determinándose sancionar con clausura total temporal y multa de 200 días de salario mínimo general vigente en el distrito federal, toda vez que el uso de oficinas se encuentra prohibido de acuerdo al programa delegacional de desarrollo urbano.* ----------

A través del oficio número PAOT-05-300/300-3047-2012 de fecha 14 de junio de 2012, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informara si en los archivos de esa unidad administrativa se cuenta con el Aviso de Traspaso de Derechos de Declaración de Apertura de Establecimiento Mercantil folio número 349, de fecha 8 de junio de 2006, y con el oficio número UDEM/0877/2006 de fecha 31 de julio de 2006, emitido por la Unidad Departamental e Establecimientos Mercantiles, así como el documento que se presentó para acreditar el uso de suelo;

en caso contrario, se solicitó realizar la visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el inmueble objeto de denuncia. ----------

En respuesta, el 11 de julio de 2012 se recibió el oficio número DGJG/DG/SEMEVP/13762 de fecha 20 de julio de 2012, por medio del cual la Subdirectora de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública, adscrita a la Dirección de Gobierno de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente: ----------

> [...] *que después de realizar una búsqueda en los archivos de esta Subdirección a mi cargo, se localizo* (sic) *la siguiente documentación, la cual se adjunta en copia simple y se describe a continuación: la Declaración de Apertura Folio 349, de fecha 8 de junio de 2006 signado por la Unidad Departamental de Establecimientos Mercantiles (constante de 1 hoja) y el Contrato de Cesión de Derechos suscritor el 16 de junio de 2006 por* [...] *"El Candente" y por* [...] *"El Cesionario", documento por el cual señala que el giro es de oficinas (constante en 2 fojas).* ----------
> *En ese orden de ideas y toda vez que se envía la documentación solicitada en el oficio que mediante el presente escrito se contesta, no ha lugar a proceder a realizar la verificación que solicita.* ----------

En fecha 13 de julio de 2012, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta por número de folio de los certificados: 1) Certificado de Zonificación de Usos del Suelo Permitidos folio número 18566, expedido el 20 de abril de 2006; 2) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 10989-181ROMA11 expedido el 15 de marzo de 2011; y 3) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 19017-181VIEF11 expedido el 6 de mayo de 2011; todos correspondientes al predio relacionado con los hechos denunciados, en la página de Internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/tramites-y-servicios.html, identificando los certificados referidos, y agregando las impresiones de los mismos al expediente en que se actúa. ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-1955-2011 de fecha 13 de abril de 2012, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. El oficio de referencia se notificó a la persona denunciante el 17 de abril de 2012, mediante correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con los capítulos Antecedentes y Atención e Investigación, de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en respecto de presuntas contravenciones en materia de uso de suelo por el funcionamiento de oficinas en el departamento 601-A del edificio ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez. ----------

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. ----------

En materia de uso del suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente señala en su artículo 3º las definiciones de conceptos básicos relacionados con el desarrollo urbano y el uso de suelo; de tal forma, la fracción XXV del artículo de referencia señala que los programas delegacionales de desarrollo urbano establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las correspondientes Delegaciones del Distrito Federal. Por su parte, el artículo 33 de esta Ley determina que la planeación del desarrollo urbano en el Distrito Federal se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano, las áreas de gestión estratégica y las normas de ordenación. Asimismo, los artículos 34 y 35 del ordenamiento en cita indican que los programas y sus modificaciones deben ser formulados por el Jefe de Gobierno y aprobados por la Asamblea Legislativa de acuerdo con los procedimientos y requisitos en la Ley de referencia, de acuerdo con los resultados que muestre el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano, con el fin de determinar si los factores que determinaron la aprobación de los programas persisten o si las variaciones observadas precisan su modificación, o bien, la formulación nuevos. ----------

Asimismo, el artículo 37 fracción V de la Ley en cita, establece que los programas contendrán el ordenamiento del territorio correspondiente, en el que se incluirá la clasificación del suelo urbano; el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que los programas delegacionales y parciales determinan la zonificación y las normas de ordenación generales y particulares dentro del ámbito territorial correspondiente. Por su parte, la fracción I del artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano referida, establece que para la zonificación del territorio se consideran en el suelo urbano las zonas y usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacios abiertos, áreas verdes y los que se determinen en el Reglamento respectivo. Mientras que los cuatro últimos párrafos del artículo en cita determinan que las características específicas de las diferentes zonas y usos del suelo, se establecerán en el Reglamento y programas correspondientes; las acciones sobre la zonificación quedarán determinadas en los mismos programas; la zonificación determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano y, por último, los usos del suelo se clasificarán en el Reglamento y se reproducirán a detalle en los programas. ----------

En concordancia con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de referencia, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. En tal sentido, en su artículo 92, esa Ley establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, los certificados único de zonificación de uso de suelo y de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, instrumentos en los cuales quedará consignado el uso de suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto. ----------

En el contexto descrito, de la consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005, el predio ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, tiene asignada la zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, M (Media) Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). En este sentido, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo en Suelo Urbano del Programa Delegacional referido, los usos de suelo permitidos en la zonificación H4/20/M son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y caseta de vigilancia, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos), Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto). Asimismo, en la zonificación de referencia, el uso de suelo para oficinas, se encuentra **prohibido**. ----

Asimismo, entre las constancias que obran en el expediente en que se actúa se cuenta con los siguientes Certificados de uso de suelo: ----------

- Certificado de Zonificación de Usos del Suelo Permitidos folio número 18566, expedido el 20 de abril de 2006, de acuerdo con el cual el inmueble ubicado en calle Providencia número 1220, departamento 601-A, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2011, tiene asignada la zonificación H4/20/m (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, M (Media) Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno); cuyos usos de suelo correspondientes son: VIVIENDA: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, OFICINAS DE GOBIERNO DEDICADAS AL ORDEN, JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA: Garitas y caseta de vigilancia, REPRESENTACIONES OFICIALES, DEPLOMÁTICAS Y CONSULARES: Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS: Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos), INFRAESTRUCTURA: Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto). Asimismo, se indica que en esta zonificación aplica la Norma General de Ordenación número 14 "Usos del Suelo dentro de Conjuntos Habitacionales". ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 19017-181VIEF11 expedido el 6 de mayo de 2011, de acuerdo con el cual el inmueble ubicado en calle Providencia número 1220, departamento 1001 A, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2011, tiene asignada la zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, M (Media) Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno); cuyos usos de suelo correspondientes son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y caseta de vigilancia, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos), Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto). ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 10989-181ROMA11 expedido el 15 de marzo de 2011, de acuerdo con el cual el inmueble ubicado en calle Providencia número 1220, departamento A-1, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2011, tiene asignada la zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, M (Media) Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno); cuyos usos de suelo correspondientes son: Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Garitas y caseta de vigilancia, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles y en la zonificación EA, sólo subterráneos), Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto). ----------

Así las cosas, tanto de la consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, como de los Certificados de Zonificación apuntados, se desprende que, el uso de suelo para oficinas en el predio objeto de denuncia se encuentra prohibido. ----------

Sin perjuicio de lo apuntado en el párrafo precedente, la Norma General de Ordenación número 14 "Usos del Suelo dentro de Conjuntos Habitacionales", establece que en vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, podrá solicitarse el cambio de uso del suelo y, en su caso, la modificación y/o ampliación, siempre y cuando el cambio se proponga el uso en planta baja, no invada áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble; para lo cual el procedimiento debe apegarse a las disposiciones señaladas en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley del Régimen Condominal (sic), la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. En este sentido, toda vez que por la numeración del departamento se deduce que no se encuentra en la planta baja, en el mismo no puede llevarse a cabo un cambio de uso del suelo, modificación y/o ampliación; debiendo cumplirse, en todo caso, el uso de suelo consignado en la zonificación respectiva. ----------

Sobre el particular, de conformidad con el acta circunstanciada de reconocimiento de hechos levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 16 de marzo de 2012, se constató que

en el departamento 601-A del edificio ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, el cual en su puerta no cuenta con ningún letrero denominativo que indique las actividades o el giro del establecimiento; la diligencia fue atendida por uno de los empleados quien manifestó que la empresa que se denomina TAO, S.C. y que el departamento es utilizado como oficinas administrativas; se observaron aproximadamente 10 empleados, 1 área de recepción y 4 cubículos y 2 escritorios. Durante la diligencia no se observó gente en los pasillos ni ruido. ----------

Al respecto, de conformidad con el artículo 7, apartado A, fracción I, inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es atribución del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sustanciar los procedimientos administrativos de verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano; por lo cual, esta Subprocuraduría solicitó a ese Instituto se llevaran a cabo las acciones conducentes en el inmueble relacionado con los hechos denunciados. En este sentido, la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central, adscrita al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que el 28 de marzo de 2012, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto ejecutó la orden de visita número INVEADF/OV/DUYUS/1268/2012; asimismo, el Coordinador Jurídico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informó que con fecha 23 de mayo de 2012, ese Instituto resolvió el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/1268/2012, determinándose sancionar al establecimiento con clausura total temporal y multa, toda vez que el uso de oficinas se encuentra prohibido de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----------

En virtud de lo expuesto, toda vez que el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, llevó a cabo las acciones solicitadas por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, consistentes en la verificación al inmueble objeto de denuncia en materia de uso de suelo, imponiendo la clausura del establecimiento que funcionaba en el mismo con el giro de oficinas, de conformidad con la fracción II del artículo 27 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, esta unidad administrativa cuenta con elementos para determinar que se ha dado cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de uso de suelo, a través de la clausura del establecimiento objeto de investigación. ----------

Respecto del legal funcionamiento

En otro orden de ideas, la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó que toda vez que en los archivos de esa unidad administrativa se cuenta con Declaración de Apertura folio número 349, de fecha 8 de junio de 2006 y Contrato de Cesión de Derechos suscrito el 16 de junio de 2006, "[...] *no ha lugar a proceder a realizar la verificación que solicita*". Sin embargo, de acuerdo con el artículo 35 fracción XVI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, las oficinas administrativas están consideradas como giro de bajo impacto; en este sentido, de conformidad con la fracción II del Apartado A del artículo 10 de la Ley citada, dispone que los titulares de los establecimiento de bajo impacto, impacto vecinal e impacto zonal están obligados a "*Revalidar el Aviso o Permiso en los plazos que señala esta Ley*"; sin embargo, Declaración de

Apertura proporcionada en copia por la Dirección General Jurídica y de Gobierno referida, corresponde al año 2006, por lo cual la misma ha perdido su vigencia, sobre todo si se tiene en cuenta que la Ley en vigor fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de enero de 2011. ----------

Asimismo, y en relación con la materia de uso de suelo, los artículos 38 y 39 de la Ley de referencia, para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles considerados como giros de bajo impacto, los titulares deben ingresar el Aviso correspondiente al Sistema correspondiente, y que el giro que se manifieste en el Aviso respectivo debe ser compatible con el uso de suelo permitido, no obstante, el predio en que funciona el establecimiento tiene asignada una zonificación en la que se encuentran prohibido el uso de suelo para oficinas. ----------

En virtud de lo expuesto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, declarar la invalidez de la Declaración de Apertura folio número 349, de fecha 8 de junio de 2006, toda vez que la misma ya no se encuentra vigente de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, así como no admitir el Aviso respectivo que, en su caso, se presente para el funcionamiento de oficinas administrativas en el departamento 601-A, ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; informando a esta Subprocuraduría sobre las determinaciones que se generen al respecto. ----------

Respecto al régimen de propiedad en condominio

No obstante el apartado anterior, del acta circunstanciada del reconocimiento de los hechos denunciados practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 16 de marzo de 2012, se desprende que el inmueble objeto de investigación, es decir, el departamento 601-A, propiedad privativa que forma parte del edificio ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, mismo que se destinó al uso de oficinas, incumpliendo con la zonificación y, edificio en condominio, por lo que resulta procedente hacer precisiones con respecto al régimen de propiedad en condominio. ----------

El artículo 1° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 27 de enero de 2011, señala que las disposiciones de esa Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o poseedores, y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y/o el arbitraje, **a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal**, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas. ----------

Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 3° de la Ley en comento, la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de

un inmueble, instrumentan ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa. ----------

Asimismo, el ordenamiento jurídico antes referido señala en sus artículos 16, 17, 19 18 y 19, que cada condómino y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales **conforme a su naturaleza y destino**, sin **restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás**; que podrán usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas y bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho de los demás; que podrán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila, sin destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva; pues, en los supuestos contrarios, se aplicarán las sanciones previstas en esa Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden en civil o penal en que pueda incurrir. ----------

En relación con lo anterior, el artículo 21 fracciones I, II y III de la Ley en cita, dispone que queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio, **destinar la propiedad a usos distintos** al fin establecido en la Escritura Constitutiva, de acuerdo a lo establecido en el primer párrafo del Artículo 19 de la propia Ley; **realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores**, que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados; y, efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores, entre otras. ----------

Al respecto, de las constancias que ya fueron referidas, se desprende que el departamento 601-A del edificio ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, fue destinado a un uso distinto del habitacional, por lo cual se desprende que los hechos denunciados **constituyen posibles contravenciones a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal**; por lo cual, si es del interés de la persona denunciante que la Procuraduría Social del Distrito Federal, autoridad competente para instrumentar las acciones a efecto de resolver y, en su caso, sancionar al propietario y/o representante legal del departamento 601-A del edificio señalado, y/o al administrador del condominio, de conformidad con los artículos 1° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, 29 y 92 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, deberá acudir a esa Procuraduría, con domicilio en **calle Vallarta número 13, colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc**, a presentar la denuncia correspondiente, toda vez que esa Entidad tiene atribuciones para dirimir controversias por la vía de la conciliación ante la

presentación de la reclamación de la parte afectada, por la vía del arbitraje y por la vía del procedimiento administrativo de aplicación de sanciones. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

1. El departamento 601-A, ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, tiene asignada la zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, M (Media) Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno); donde el uso para oficinas se encuentra Prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -
2. Esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar el procedimiento de verificación administrativa en materia de uso de suelo. Por su parte, dicho Instituto llevó a cabo las acciones respectivas en materia de uso de suelo, resolviendo imponer la clausura del establecimiento que funcionaba con el giro de oficinas, en el inmueble objeto de denuncia, con lo que se cumple con la fracción II del artículo 27 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría. ----------
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, declarar la invalidez de la Declaración de Apertura folio número 349, de fecha 8 de junio de 2006, toda vez que la misma ya no se encuentra vigente de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, así como no admitir el Aviso respectivo que, en su caso, se presente para el funcionamiento de oficinas administrativas en el departamento 601-A, ubicado en calle Providencia número 1220, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, en razón de que el giro no es compatible con el uso de suelo que tiene asignado el inmueble referido; informando a esta Subprocuraduría sobre las determinaciones que se generen al respecto. ----------

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 establecido 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.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, declarar la invalidez de la Declaración de Apertura folio número 349, de fecha 8 de junio de 2006, toda vez que la misma ya no se encuentra vigente de acuerdo con las disposiciones de la Ley

de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, así como no admitir el Aviso respectivo que, en su caso, se presente para el funcionamiento de oficinas administrativas en el inmueble de referencia, en razón de que el giro no es compatible con el uso de suelo que tiene asignado el inmueble referido; informando a esta Subprocuraduría sobre las determinaciones que se generen al respecto. ----------

SEGUNDO.- 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. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al titular de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, 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.- Presente.

EMG/JSP/LRL