RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 12 AGO 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-2014-0784-SOT-364, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de marzo de 2014, 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 "(...) *La empresa DRENAMEX es la responsable que varios de nuestros vecinos a la fecha tengan diversas infecciones respiratorias, oculares, e inclusive de la piel, por la realización de su actividades* (...) *desconozco si este tipo de empresas tengan permitido instalarse y funcionar en lugares habitacionales* (...)", esto en los predio ubicado en Calle Galeana número 39, Colonia Apatlaco, Delegación Iztapalapa.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 08 de mayo de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimientos mercantiles, por la operación de la empresa denominada DRENAMEX en el predio ubicado en Calle Galeana número 39, Colonia Apatlaco, Delegación Iztapalapa; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, vía correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEPTIMO, 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 la respectiva acta circunstanciada en donde se hizo constar lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de 07 de abril de 2014: "(...) *Se Observa un predio marcado con el número 59 de la Calle Galeana de aproximadamente 267 m^2 de los cuales 35 m^2 se encuentran construidos, se observa un inmueble de cuatro niveles, donde le cuarto nivel está conformado de lámina acanalado, asimismo cuenta con dos accesos uno vehicular, sobre los cuales se encuentran colocados 14 sellos de suspensión de actividades impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Asimismo se observan 2 camionetas tipo Pickup estacionados en la vía publica frente al predio rotuladas*

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

con el nombre de la empresa 'DRENAMEX' (...) Acto seguido tocamos a la puerta siendo atendidos por (...) quien se ostentó como el propietario del inmueble y dueño de la empresa Drenamex, manifestando que ahí vive y que el inmueble era ocupado como oficinas y para guardar vehículos de la empresa la cual se dedica a destapar drenajes y limpiar tuberías (...)".----------

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 al Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) De la consulta efectuada se constató que el inmueble cuenta con la **zonificación H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 01 vivienda cada 100 m² de la superficie del terreno); donde de acuerdo con la tabla de usos de suelo la actividad de oficinas y encierro de vehículos **NO APARECE COMO PERMITIDA**. ----------

A la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.- (of. PAOT-035-300/300-2137-2014, de fecha 07 de mayo de 2014) Visita de Verificación en materia de Establecimientos Mercantiles. Mediante oficio DGJG/098/2014, de fecha 27 de mayo de 2014, informo que en fecha 9 de enero de 2014 se emitió orden de visita de verificación administrativa número CVR/VV/EM/0012/2014, al establecimiento mercantil con giro de oficinas y encierro de vehículos pesados, así mismo señala que en fecha 25 de febrero del mismo año se emito resolución administrativa.----------

A la Coordinación de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2138-2014 de fecha 07 de mayo de 2014 y of. PAOT-05-300/300-1862-2014 de fecha 24 de abril de 2015) Informar antecedentes de procedimiento de verificación respecto del predio relacionado con los hechos denunciados, en razón de los sellos de suspensión observados. Mediante oficio INVEADF/CJ/521/2015, de fecha 01 de julio de 2015, informo que no se cuenta con antecedentes de lo solicitado.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-432-2014, de fecha 08 de mayo de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a su denuncia, notificado vía correo electrónico.----------

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

Medellín 202, 3er Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5264 0780, ext. 13623

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.----------

Desarrollo Urbano (uso de suelo) y Establecimiento Mercantil

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en el artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. ----------

En este sentido, el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé 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, entendiéndose por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo como el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas para que en un predio o inmueble determinado se establezcan los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

Por cuanto hace al establecimiento mercantil, el artículo 2 fracción XI de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal define al **establecimiento mercantil** como el local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla **actividades relativas a la intermediación**, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro.----------

La fracción XV del artículo 2 de la Ley en comento, prevé la definición 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. ----------

Adicionalmente, la fracción XXII del citado artículo, prevé que se entenderá como Sistema a aquel sistema informático que establezca la Secretaria de Desarrollo Económico, a través del cual los particulares presentaran los Avisos y Solicitudes de Permisos a que se refiere la Ley. ----------

El artículo 38 de la Ley de referencia, dispone que para el funcionamiento de los establecimientos mercantiles, los titulares deben ingresar **el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles**, proporcionando la información señalada en el propio artículo. Asimismo, el artículo 39 establece que el Aviso a que se refiere el artículo anterior, permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual **deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**. ----------

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Asimismo, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa al predio ubicado en Calle Galeana número 39, Colonia Apatlaco, Delegación Iztapalapa le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas y encierro de vehículos **NO APARECE COMO PERMITIDO.**----------

Al respecto, en fechas 07 de abril de 2014, personal adscrito a esta Unidad Subprocuraduría, llevó a cabo la visita para el reconocimientos de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondientes, en las que se hizo constar que en el predio de mérito se constató el funcionamiento de oficinas y encierro de vehículos con la razón social DRENAMEX, de la misma manera se observaron sellos de suspensión de actividades.----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Coordinación Jurisca del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar sobre antecedentes de procedimiento de verificación para el predio de merito en razón de los sellos constados. Al respecto, mediante oficio INVEADF/CJ/521/2015, de fecha 01 de julio de 2015, informo que no se cuenta con antecedentes de lo solicitado.----------

Adicionalmente, esta Entidad solicito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, realizar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles en el predio de mérito; informando que en fecha 9 de enero de 2014 se emitió orden de visita de verificación administrativa número CVR/VV/EM/0012/2014, al establecimiento mercantil con giro de oficinas y encierro de vehículos pesados, así mismo señala que en fecha 25 de febrero del mismo año se emito resolución administrativa, de la que se desprende lo siguiente;----------

> "(...) ***PRIMERO.-*** *Se hace del conocimiento del C. Propietario y/o Representante Legal y/o Dependiente y/o Encargado del Establecimiento Mercantil con giro de oficinas y encierro de vehículos pesados, sin denominación, ubicado en calle Galeana, número 39, colonia Apatlaco, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, se hace acreedor a una multa de* ***DOSCIENTOS CINCUENTA DÍAS DE SALARIO MÍNIMO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO FEDERAL****, por las razones expuestas en los Considerandos* ***TERCEROS Y CUARTO*** *de la presente resolución.*
>
> ***SEGUNDO.-*** *Se ordena* ***PREVALEZCA LA SUSPENSIÓN TOTAL Y TEMPORAL Y SE IMPONGA CLAUSURA TOTAL Y TEMPORAL*** *al establecimiento mercantil con giro de oficinas y encierro de vehículos pesados sin denominación, ubicado en calle Galeana, número 39, colonia Apatlaco, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, en términos del Considerando* ***QUINTO*** *de la presente resolución (...)"*----------

En ese tenor esta Subprocuraduría cuenta con elementos para determinar incumplimiento en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que se constató que en el predio de mérito se observaron actividades consistentes en oficinas y encierro de vehículos de la persona moral denominada DRENAMEX, uso distinto al permitido por la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 01 vivienda cada 100 m² de la superficie del terreno); por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06760, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0787, +51 13021

Distrito Federal, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), informado a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.----------

Así mismo, por lo que respecta al establecimiento mercantil, si bien la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informo que mediante resolución administrativa de fecha 25 de febrero del 2014, emitida dentro del expediente CVR/VV/EM/0012/2014, se determinó imponer una sanción pecuniaria y la clausura del establecimiento, corresponde a dicha Dirección General, mantener el estado de clausura en razón de que dicho establecimiento mercantil no es compatible con el uso de suelo, por lo que no es susceptible de regularizarse.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. Al predio ubicado en **Calle Galeana número 39, Colonia Apatlaco, Delegación Iztapalapa**, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para oficinas y encierro de vehículos **NO APARECE COMO PERMITIDO**. ----------

2. De los reconocimientos de hechos realizados, se observó que en el inmueble de mérito se realizan actividades de oficinas y encierro de vehículos con la razón social DRENAMEX.----------

3. Existen incumplimiento en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que las actividades consistentes en oficinas y encierro de vehículos de la persona moral denominada DRENAMEX, realizadas en el predio de mérito no son compatibles con la zonificación aplicable al mismo, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), y en su caso imponer las sanciones conforme a derecho corresponda.----------

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, mantener el estado de clausura, del establecimiento mercantil con denominación social DRENAMEX, ubicado en el predio de mérito en razón de que dicho establecimiento al incumplir la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, no es compatible susceptible de regularizarse.----

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: ----------

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

---------- 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 Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

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. ----------

REMG/IGP/WPB/RAGT

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13631