



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1307-SOT-479

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 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-2015-1307-SOT-479, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de abril 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 "(...) la contravención al uso de suelo por la operación de unas oficinas o bodega en zona habitacional, desconociéndose el tipo de empresa ya que únicamente se ve que entran y salen muchos empleados y que estacionan muchos vehículos sobre la calle incluso en doble fila (...)"; en el predio ubicado en la calle de Cefeo número 25, colonia Prado Churubusco, Delegación Coyoacán. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 04 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) por la operación de oficinas y bodega en el inmueble ubicado en calle de Cefeo número 25, colonia Prado Churubusco, Delegación Coyoacán; 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 08 de junio 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 07 de mayo de 2015: "(...) se observa un inmueble de dos niveles de altura, no se observa razón social y no se observan vehículos estacionados en doble fila (...) se solicitó la presencia del responsable de las oficinas motivo de denuncia, presentándose una persona





Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1307-SOT-479

del sexo femenino (...) refiere que se trata de la Compañía Internacional de Distribución S.A. de C.V. (...) al interior se observan cajas de madera y equipo médico, así como 4 empleados (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de junio de 2015: *"(...) tocamos a fin de llevar a cabo la notificación del oficio (...) dirigido a la persona propietaria y llevar a cabo el acto de comparecencia, nos atiende (...) la recepcionista, manifiesta que no hay nadie autorizado para manifestarse (...) que ella lo entregara al representante (...)"* -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2361-2015 de fecha 04 de junio de 2015, al Propietario, Encargado y/o Representante Legal de la Empresa denominada "Compañía Internacional de Distribuciones S.A de C.V.", emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados; el día 16 de junio 2015, se procedió a notificar de manera personal, en el domicilio objeto de denuncia. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 24 de junio de 2015, la propietaria del inmueble manifestó lo siguiente: -----

"(...) solicito a usted una ampliación de 15 para así poder cumplir con lo que me está solicitando ya que el tramite está en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del cual le anexo copia ya que estamos en el acuerdo por el cual se establece el programa de regularización del uso de suelo de establecimientos mercantiles de hasta 100 m2 de superficie construida, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social, de bajo impacto urbano. De fecha 19 de junio de 2014 en la gaceta oficial del Distrito Federal. El uso de suelo es para oficinas de las cuales son de bajo impacto y se encuentra permitido (...)" -----

Anexando como medio de prueba los siguientes documentales en copia simple: -----

1. Credencial de elector. -----
2. Escritura número 55,623 de fecha 28 de julio de 2004.-----
3. Comprobante del Ciudadano de Inscripción al Programa de Regularización de Uso del Suelo, Art. 6 Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F., folio 43235-241CAEV15 de fecha de ingreso 19 de junio de 2015.-----

Asimismo, mediante escrito de fecha 10 de julio de 2015, la misma persona aportó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 43235-241CAEV15 de fecha 3 de julio de 2015, el cual señala que el uso de suelo para venta de muebles y equipo médico para laboratorios y de oficinas y despachos para servicios profesionales y técnicos y de consultoría se encuentran permitidos. -----





Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1307-SOT-479

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://ciudadmex.df.gob.mx:8080/seduvil/>). De la consulta efectuada se constató en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, que al inmueble le aplica la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "muy baja" una vivienda por cada 200 m² de superficie de terreno). -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4076-2015 de fecha 12 de agosto de 2015.) Enviar copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 43235-241CAEV15 de fecha 3 de julio de 2015. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/18349/2015 de fecha 08 de septiembre de 2015, la Dirección del Registro de los Planes y Programas envió copia certificada de dicho certificado. ----

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) por la operación de oficinas y bodega en el inmueble ubicado en calle de Cefeo número 25, colonia Prado Churubusco, Delegación Coyoacán. -----

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1307-SOT-479

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 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. -----

Para el caso que nos ocupa, al predio objeto de denuncia conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, que al inmueble le aplica la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "muy baja" una vivienda por cada 200 m² de superficie de terreno), donde el uso de suelo para venta de maquinaria y equipo para laboratorio, hospitales, anaqueles y frigoríficos, y de oficinas se encuentra **PROHIBIDO**. -----

Derivado de la investigación realizada por esta Entidad, se constató que en el predio objeto de investigación opera la empresa denominada "Compañía Internacional de Distribuciones S.A de C.V.", dedicada a la venta y distribución de equipo médico y de laboratorio. -----

La propietaria del inmueble, aportó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 43235-241CAEV15 de fecha 3 de julio de 2015, el cual certifica que el aprovechamiento del uso del suelo para la regularización, para llevar a cabo las actividades de **oficinas y despachos para servicios profesionales técnicos y de consultoría** queda **PERMITIDO** en base con el Acuerdo por el que se establece el programa de regularización del uso del suelo de establecimientos mercantiles de hasta 100 metros cuadrados. -----

Ahora bien, el artículo sexto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 06 de septiembre del 2013, establece la obligación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de emitir un **Programa de Regularización del uso del suelo de establecimientos mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida**, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social, y sean de bajo impacto urbano. -----





Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1307-SOT-479

En razón de lo anterior en fecha 19 de junio de 2014 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el **Acuerdo por el que se establece el programa de regularización del uso del suelo de establecimientos mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social, de bajo impacto urbano.** -----

Dentro de los usos sujetos a regularización se encuentran: -----

B) Venta de Productos básicos y de especialidades.

121.- Venta de muebles y equipo médico de laboratorios.

C) Administración y asistencia social.

27.- Oficinas y Despachos para Servicios Profesionales y Técnicos y de Consultoría.

Así las cosas, la propietaria del predio objeto de denuncia presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 43235-241CAEV15, el cual certifica el aprovechamiento de uso de suelo para oficinas y venta de maquinaria y equipo para laboratorio y hospitales. -----

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, corrobora la información, enviando copia certificada de dicho certificado. -----

Así las cosas, el predio objeto de investigación acredita el uso de suelo con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 43235-241CAEV15, el cual autoriza la ocupación del predio **para oficinas y venta de maquinaria y equipo para laboratorio y hospitales hasta en 100 metros cuadrados de superficie construida.** Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a fin de corroborar que la superficie ocupada corresponda con autorizada; en caso contrario imponer las medidas cautelares correspondientes informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Cefeo número 25, colonia Prado Churubusco, Delegación Coyoacán, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "muy baja" una vivienda por cada 200 m2 de superficie de terreno), donde el uso de suelo para oficinas y venta de maquinaria y equipo para laboratorio, hospitales, anaqueles y frigoríficos, se encuentran **PROHIBIDOS.** -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1307-SOT-479

2. Durante los reconocimientos de hechos practicados por personal adscrito esta Subprocuraduría, se constató la operación de una empresa denominada "Compañía Internacional de Distribuciones S.A de C.V.", dedicada a la venta y distribución de equipo médico y de laboratorio. -----
3. Dicha empresa, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 43235-241CAEV15, de fecha 3 de julio de 2015, el cual acredita el aprovechamiento del uso del suelo para las actividades de **oficinas y despachos para servicios profesionales técnicos y de consultoría**. Así también, indica que el uso para **venta de maquinaria y equipo para laboratorio, hospitales se encuentra PERMITIDO en una superficie de hasta 100 m²**. En base al Acuerdo por el que se establece el programa de regularización del uso del suelo de establecimientos mercantiles de hasta 100 m² de superficie construida, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 19 de junio de 2014. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), a fin de corroborar que la superficie ocupada corresponda con la autorizada; 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: -----

----- 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 de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-1307-SOT-479

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. -

EMIGDIO R/MC

