EXPEDIENTE: PAOT-2014-3059-SOT-1366

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 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-2014-3059-SOT-1366, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de noviembre 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 la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) *en la Calle alfa #45, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, fue habilitada una casa habitación, como oficinas comedor y presumiblemente guardería* (...) *en horario* (...) *de las 9:00 a 19:00 hrs. de Lunes a Viernes. Se tiene conocimiento de que se prestan seres vicios a la empresa 'PYSA, SA de CV'* (...) *se solicita investigar sobre el cambio de uso de suelo* (...) *en este inmueble que es meramente habitacional* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 05 de diciembre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Alfa número 45, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral **QUINTO** del acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha 27 de noviembre de 2014: ----------

> "(...) *SE OBSERVA UN INMUEBLE DE 3 NIVELES, CON UN FRENTE APROXIMADO DE 10M, DELIMITADO CON UNA BARDA DE CONCRETO DE 3.5 M* (...) *NO SE APRECIA RAZÓN SOCIAL VISIBLE EN LA FACHADA DEL INMUEBLE, EL SEGUNDO NIVEL SE ENCUENTRA PARCIALMENTE*

CUBIERTO CON UNA LONA PUBLICITARIA (...) CABE MENCIONAR QUE DESDE LA VÍA PUBLICA SE OBSERVA EL INGRESO DE 2 TRABAJADORES AL INMUEBLE, POR LO QUE NOS PRESENTAMOS EN EL ACCESO ATENDIENDO LA DILIGENCIA, UNA PERSONA QUE SE OSTENTA COMO COORDINADOR DE PROYECTOS (...) QUIEN COMENTA QUE EL GIRO PRINCIPAL DEL INMUEBLE ES UN TALLER QUE SE DEDICA A LA FABRICACIÓN DE DUCTOS (...) AL PREGUNTAR SI EL INMUEBLE DE AL LADO LES PERTENECE COMENTA QUE NO. CABE SEÑALAR QUE CONTIGUO AL NUMERO 45, SE ENCUENTRA UN INMUEBLE CUYA FACHADA SE EXPONE UN LETRERO CON LA SIGUIENTE LEYENDA 'COMEDOR LAB. PISA' Y LA FACHADA POSEE LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS QUE EL NUMERO 45 (...)". ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha 16 de febrero de 2015: ----------

"(...) se observa un inmueble de dos niveles con un frente de 15 m aproximadamente (...) tres elementos metálicos con señalética de no estacionarse dos de ellas con base de cemento y marcando en su base 'PISA' se observa un camión estacionado y dos trabajadores ingresando mercancía al predio (...)". ----------

Ubicación de los hechos denunciados

De las constancias que obran en el expediente que nos ocupa se desprende que los hechos denunciados se realizan en los predios marcados en los números 45 y 43 de la Calle Alfa, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, por lo que en lo sucesivo la investigación será a estos predios.----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró el oficio PAOT-05-300/310-0041-2015, al Encargado, Poseedor y/o Propietario de los predios objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado el día 16 de febrero de 2015. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 25 de febrero de 2015, quien se ostentó como representante legal de la propietaria del predio, realizó manifestaciones diversas y aportó como medios de prueba para acreditar la legalidad de las actividades que se realizan, copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades, folio 69440-183IBFR09, expedido el 08 de diciembre de 2009, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio marcado con el número 45 de la Calle Alfa, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán. ----------

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 realizada se constató que a los predios objeto de denuncia les corresponde la zonificación **H2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del predio), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, donde los usos de suelo permitidos son: habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, estacionamientos públicos, privados y pensiones de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo. Adicionalmente, se encontró dentro de los antecedentes de trámite el Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Especifico folio IBFR4311408, para el predio ubicado en Calle Alfa número 43.----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (of. PAOT-05-300/300-0062-2015, de fecha 09 de enero de 2015) Certificados de uso de suelo, que en cualquiera de sus modalidades hayan sido expedidos para los predios denunciados. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/12569/2015, de fecha 22 de junio de 2015, remitió a esta Subprocuraduría la información solicitada.----------

A *la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-* (of PAOT-05-300/300-0061-2015, de fecha 09 de febrero de 2015) Visita de verificación administrativa en materia de uso de suelo en los predios relacionados con los hechos denunciados. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1484/2015, de fecha 02 de marzo 2015, la Dirección de Verificación de las Materia del Ámbito Central, informó que en fecha 16 de enero de 2015, se ejecutaron las visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/082/2015 e INVEADF/OV/DUYUS/083/2015, respecto de los predios marcados con el número 43 y 45 de la Calle Alfa, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, respectivamente, así mismo señaló que las constancias derivadas de dichas visitas fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de la Coordinación Jurídica de ese Instituto.----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.-* (of. PAOT-05-300/300-0063-2015, de fecha 09 de febrero de 2015) Aviso de Declaración de Apertura o Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaria de Desarrollo Económico del Distrito Federal (SIAPEM); así como realizar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil. Sin respuesta. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/310-0042-2015, de fecha 12 de enero de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó a la persona denunciante mediante 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 Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Los hechos denunciados se refieren a presunto incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se encontraron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial y 60 de su Reglamento. ----------

Desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece 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 presentes y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen 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 establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

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. ----------

Se entiende por Giro de Bajo Impacto, de conformidad con el artículo 2 fracción XIV de la Ley enunciada, las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y vecinal. ----------

Aunado a lo anterior, la fracción VIII del Artículo 35 de la Ley señalada con antelación, dispone que se consideran de **Bajo Impacto** a los establecimientos no comprendidos en el Titulo VI de esta Ley, en donde se desarrollen actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios comerciales, con fines de lucro. ----------

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**. ----------

En el caso que nos ocupa, a los predios ubicado en los números 43 y 45 de la Calle Alfa, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, les corresponde la zonificación **H2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del predio)**, de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, **donde los usos de suelo permitidos son: habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, estacionamientos públicos, privados y pensione**s, de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo. ------

Al respecto, de los reconocimientos de los hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la consulta electrónica realizada, de la cual se levantó el acta circunstanciada respectiva, se constató, en el predio marcado con el número 45 de la Calle Alfa, el funcionamiento de un establecimiento con giro de taller dedicado a la fabricación de ductos y en el número 43 de la misma calle el funcionamiento de un restaurante con denominación "COMEDOR LAB. PISA".----------

Por otro lado, quien se ostentó como representante legal de la propietaria de los mismos, ofreció como medio de prueba para acreditar la legalidad de las actividades que se desarrollan en el predio ubicado en el número 45 de la Calle Alfa, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades, número de folio 69440-183IBFR09, expedido el 08 de diciembre de 2009, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, donde se certifica los uso de suelo para comercio, equipamiento y oficinas se encuentran permitidos, lo anterior con base en la sentencia dictada por el Juez Primero de Distrito en Materia Administrativa, en fecha 21 de octubre de 1999, al no resultar obligatorio ni válidamente aplicable al quejoso el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997; certificado que cuenta con una vigencia de un año (del 08 de diciembre de 2009 al 08 de diciembre de 2010), de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

Por su parte, para el predio ubicado en Calle Alfa numero 43, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se expidió el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Especifico folio IBFR4311408, de fecha 19 de noviembre de 2008, el cual certifica que los usos de suelo comercial, oficinas, industria, equipamiento y servicios se encuentran permitidos, lo anterior con base en la sentencia de amparo dictada en el Juicio de Garantías número 732/1998 del índice del Juzgado Primero de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, al no resultar obligatorio ni válidamente aplicable al quejoso el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997; certificado que cuenta con una vigencia de dos años (del 19 de noviembre de 2008 al 19 de noviembre de 2010), de conformidad con el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----------

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano instrumentar visita de verificación, quien informó que en fecha 16 de enero de 2015, se ejecutaron las visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/082/2015 e INVEADF/OV/DUYUS/083/2015, respecto de los predios marcados con el número 43 y 45 de la Calle Alfa, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, respectivamente; así mismo, señaló que las constancias derivadas de dichas visitas fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de la Coordinación Jurídica de ese Instituto.----------

Por cuanto hace a la materia de establecimiento mercantil, de las constancias que obran en el expediente de investigación, no se desprende que los establecimientos denunciados cuenten con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, incumpliendo el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instruir visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles, sin que a la fecha de la emisión de la presente se tenga conocimiento sobre la ejecución de la misma. ----------

Resultado de la Investigación

1. A los predios ubicados en **Calle Alfa números 43 y 45, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, les corresponde la **zonificación H/2/30/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del predio); donde de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo, los **usos de suelo permitidos son: habitacional unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, estacionamientos públicos, privados y pensiones**. ----------

2. Durante los reconocimientos de los hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató **el funcionamiento de un establecimiento con giro taller para la fabricación de ductos y un comedor** con denominación "COMEDOR LAB. PISA".----------

3. Los responsables de las actividades constatadas, a efecto de acreditar la legalidad de las mismas, aportaron como medio de prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades, número de folio 69440-183IBFR09, expedido el 08 de diciembre de 2009, para el predio ubicado en Calle Alfa número 45; adicionalmente, el predio ubicado en Calle Alfa número 43 cuenta con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Especifico folio IBFR4311408, de fecha

19 de noviembre de 2008; ambos expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal con base en sentencias de amparo donde se determina inaplicable al quejoso el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril y 31 de julio de 1997; mismos no se encuentran vigentes en la actualidad.----------

4. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en fecha 16 de enero de 2015, ejecutó las visita de verificación en materia de uso de suelo número INVEADF/OV/DUYUS/082/2015 y número INVEADF/OV/DUYUS/083/2015, respecto de los predios ubicados en Calle Alfa número 43 y 45, respectivamente, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir procedimientos referidos, imponiendo las sanciones procedentes. ----------

5. Los establecimientos constatados, no cuentan con Aviso de Apertura de Establecimiento Mercantil de Bajo Impacto, ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, incumpliendo el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. ----------

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ejecutar las visitas de verificación administrativas en materia de establecimiento mercantil solicitadas en los predios relacionados con los hechos denunciados, siendo que los giros ejercidos son incompatibles con los usos de suelo permitidos por la zonificación aplicable a los mismos y los Certificados con que cuentan no se encuentran vigentes; razón por la cual no son susceptibles de regularizarse, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **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 Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, 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. ----------

REMG/IGP/WRB/RAGT