



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-901-SOT-293
y acumulados PAOT-2015-998-SOT-333
PAOT-2015-999-SOT-334
PAOT-2015-1503-SOT-559**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 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-2015-901-SOT-293 y acumulados PAOT-2015-998-SOT-333, PAOT-2015-999-SOT-334, PAOT-2015-1503-SOT-559, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 18 y 25 de marzo y 20 de mayo de 2015, cuatro personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil, construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y derribo de arbolado) en el predio ubicado en Calle Morelia, número 7, Colonia Santa Teresa, Delegación La Magdalena Contreras; denuncias que fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 01 y 08 de abril y 29 de mayo de 2015, respectivamente.-----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 5 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en los que se hizo constar que se observó en un primer momento que en el predio se ubica un establecimiento mercantil denominado "el chisme", mismo que no se encontraba operando, (no obstante que dicho reconocimiento se llevó a cabo a las 23:00 hrs), así mismo no se constató la emisión de ruido. Posteriormente, en otro momento se constató la imposición de sellos de suspensión de actividades con número de expediente DLMC/SVR/EM-006/2015, de fecha 25 de marzo de 2015; no se constataron trabajos de construcción ni derribo de arbolado y durante el último, se constató nuevamente el funcionamiento de un restaurante denominado "el chisme".-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 7



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-901-SOT-293
y acumulados PAOT-2015-998-SOT-333
PAOT-2015-999-SOT-334
PAOT-2015-1503-SOT-559**

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones: a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y Ecología, ambas de la Delegación La Magdalena Contreras. -----

Se solicitó visita de verificación en materia de construcción a las autoridades que cuentan con competencia en la materia: Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-497-2015, PAOT-05-300/310-498-2015 y PAOT-05-300/310-499-2015, de fecha 10 de junio de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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. -----

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-901-SOT-293
y acumulados PAOT-2015-998-SOT-333
PAOT-2015-999-SOT-334
PAOT-2015-1503-SOT-559**

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 Secretaría 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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 7



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-901-SOT-293
y acumulados PAOT-2015-998-SOT-333
PAOT-2015-999-SOT-334
PAOT-2015-1503-SOT-559

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 Título 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**. -----

Para el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Calle Morelia, número 7, Colonia Santa Teresa, Delegación La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación HC 3/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre), de conformidad con en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en La Magdalena Contreras, donde el uso de suelo para Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojeras, torteras y cocinas económicas, se encuentra permitido.-----

Al respecto, de los reconocimientos de los hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en primera instancia que en el predio relacionado con los hechos denunciados, se observaban sellos de suspensión de actividades DLMC/SVR/EM-006/2015, sin embargo durante el último reconocimiento de hechos se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de restaurante con denominación "el chisme".-----

En razón de lo anterior, se solcito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Conteras, información relativa a los sellos de suspensión constatados, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en razón de que la actividad de restaurante que se realiza en el predio de mérito por el establecimiento mercantil denominado "el chisme", se encuentra permitida.-----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Conteras, informar el estado que guarda el procedimiento DLMC/SVR/EM-006/2015, y si para el predio de mérito se cuenta con Aviso o Permiso de funcionamiento ingresado en el sistema electrónico (SI@PEM).-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 4 de 7



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-901-SOT-293
y acumulados PAOT-2015-998-SOT-333
PAOT-2015-999-SOT-334
PAOT-2015-1503-SOT-559**

En materia de construcción

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

En este sentido, los artículos **47 y 48** primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble**, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán **registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----

Al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría (5 en total), no se constataron trabajos de construcción, sin embargo se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, información relativa a



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 5 de 7



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-901-SOT-293
y acumulados PAOT-2015-998-SOT-333
PAOT-2015-999-SOT-334
PAOT-2015-1503-SOT-559**

antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción misma que informó que no se cuenta con la información solicitada.-----

Adicionalmente se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, sin que la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta.-----

En razón de lo anterior, al no constatarse trabajos de construcción y al no contar con mayores elementos para la continuación de la presente investigación, se actualiza el supuesto previsto en el artículo 27 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

Materia ambiental (ruido y derribo de arbolado)

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la emisión de ruido ni el derribo de arbolado.-----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en Calle Morelia, número 7, Colonia Santa Teresa, Delegación La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación HC 3/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre), de conformidad con en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en La Magdalena Contreras, donde el uso de suelo para Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojeras, torteras y cocinas económicas, se encuentra permitido. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de restaurante, denominado "el chisme", no así derribo de arbolado, construcción y emisión de ruido. -----
3. La actividad de restaurante realizada por el establecimiento mercantil denominado "el chisme", se encuentra permitida por la zonificación aplicable al predio de mérito.-----
4. Corresponde a La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, concluir el procedimiento DLMC/SVR/EM-006/2015, y en caso de que el



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 7



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-901-SOT-293
y acumulados PAOT-2015-998-SOT-333
PAOT-2015-999-SOT-334
PAOT-2015-1503-SOT-559**

establecimiento no cuente con Aviso o Permiso de funcionamiento ingresado en el sistema electrónico (SI@PEM), requerirle el cumplimiento de dicha obligación. -----

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: -----

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras 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 quintuplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

REMG/IGP/RAGT



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 7 de 7

